



**Immobilien-Exposé**

**Moers: Direkt am Schlosspark - altes  
Stadthaus im Dornröschenschlaf**

**Objekt-Nr.:**  
**66546-10368**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 47441 Moers - Innenstadt



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Kamin

Wintergarten

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

Kaufpreis

**550.000 €**

Kaufpreis

**550.000 €**

Mieteinnahmen (Soll)

**21.780 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**12.180 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**Keine Käuferprovision**

Wohnfläche (ca.)

**206 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**118,82 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**1.352 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**206 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Badezimmer

**4**

Anzahl Stellplätze

**6**

Baujahr

**1910**

Garagenanzahl

**3**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Boden

**Laminat**

## Beschreibung

Dieses kurz nach der Jahrhundertwende Anfang des 20. Jahrhundert erbaute Stadthaus steht auf einem parkähnlichen, ca. 1.352 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Derzeit wird das Haus als Dreifamilienhaus genutzt, wobei die Erdgeschosswohnung zur sofortigen Verfügung steht und nach einer Renovierung neu vermietet oder selbst bezogen werden kann.

Die Kaltmiete beträgt derzeit 12.180 Euro im Jahr, wenn die Erdgeschosswohnung nach

Renovierung neu vermietet wird bei ca. 21.780 Euro.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über knapp 73 qm Wohnfläche zusätzlich weiterer Nutzfläche, welche sehr wahrscheinlich aufgrund der unmittelbaren Nachbarbebauung nachträglich in Wohnfläche umgewandelt werden kann. Über einen kleinen Flur gelangen Sie vom Treppenhaus in den großen Wohn- und Essbereich mit Kamin und wunderbarem Blick in den Moerser Schlosspark direkt auf der anderen Straßenseite.

Früher hat die Wohnung drei kleine Schlafzimmer besessen, heute noch eines. An den Wohn-/Essbereich schließt sich im Anbau die Küche sowie das Badezimmer an, zusätzlich gibt es einen weiteren großen Nebenraum mit Duschbad sowie eine Art Wintergarten mit Zugang zum Hof und dem parkähnlichen Garten.

Über eine wunderschöne Holztreppe im Altbaustil gelangen Sie über das gemeinschaftliche Treppenhaus ins erste Obergeschoss des Hauses. Neben einem großen Wohnzimmer bietet diese Wohnung zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Wannenbad mit Oberlicht im Anbau.

Im in den 60er Jahren offiziell ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine weitere schöne, kleine Wohnung. Diese bietet drei Zimmer, ein Wannenbad sowie die Küche von welcher Sie ebenfalls einen perfekten Blick auf den Moerser Stadtpark haben.

Das Haus ist teilunterkellert und weißt zum jetzigen Zeitpunkt drei abgetrennte Kellerräume auf und bietet einen Ausgang zum Garten.

Das Haus wird durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1983 beheizt.

Der Garten der Immobilie ist parkähnlich und eine absolute Rarität in dieser Lage, nicht nur in Moers. Er bietet den zukünftigen Eigentümern diverse Möglichkeiten bis hin zu der Möglichkeit, eine weitere Bebauung mit dem Bauamt der Stadt Moers zu prüfen

Fotos der vermieteten Wohnungen senden wir Ihnen auf Nachfrage gerne zu.

Gebaut wurde das Haus im Jahr 1910. 1964 sowie 1966 wurde es mit einer neuen Vorhangfassade sowie mit zusätzlichen Dachgauben im Rahmen des Speicherausbaus versehen.

Heute bedarf das Haus ohne Zweifel einer umfassenden Kernsanierung wenn die Mieter ausziehen, wobei die Bausubstanz augenscheinlich absolut solide ist. Dem Erwerber bietet sich unserer Meinung nach verschiedene Optionen, angefangen von der Nutzung als großzügiges Stadthaus für eine einzelne Familie, als Generationenwohnen oder auch weiterhin als Mehrfamilienhaus mit zusätzlichen Mieteinnahmen. Das erste Obergeschoss sowie das Dachgeschoss sind zurzeit vermietet.

Eine weitere Alternative wäre die Aufstockung des Hauses um eine vierte Etage, analog dem Nachbarhaus, oder auch der Komplettabriss des derzeitigen Hauses und Neubau, auch mit der Option auf Eigentumswohnungen.

Der Kaufpreis wurde weitgehend auf Basis des Grundstückswert gerechnet, gerne stehen wir in einem persönlichen Gespräch für alle Fragen und Nutzungsoptionen der Immobilie zur Verfügung.

## **Ausstattung**

- Bestlage von Moers
- Aktuell als Dreifamilienhaus genutzt, EG Leerstand
- Großer, parkähnlicher Garten mit Teich, diversen Nebengebäuden und Freiflächen sowie altem Baumbestand
- Teilunterkellert (Gewölbe)
- Drei Garagen
- Dachgauben von 1966
- Fassadenänderung 1964
- eingetragenes Wegerecht für die Hof- und Grundstückszufahrt

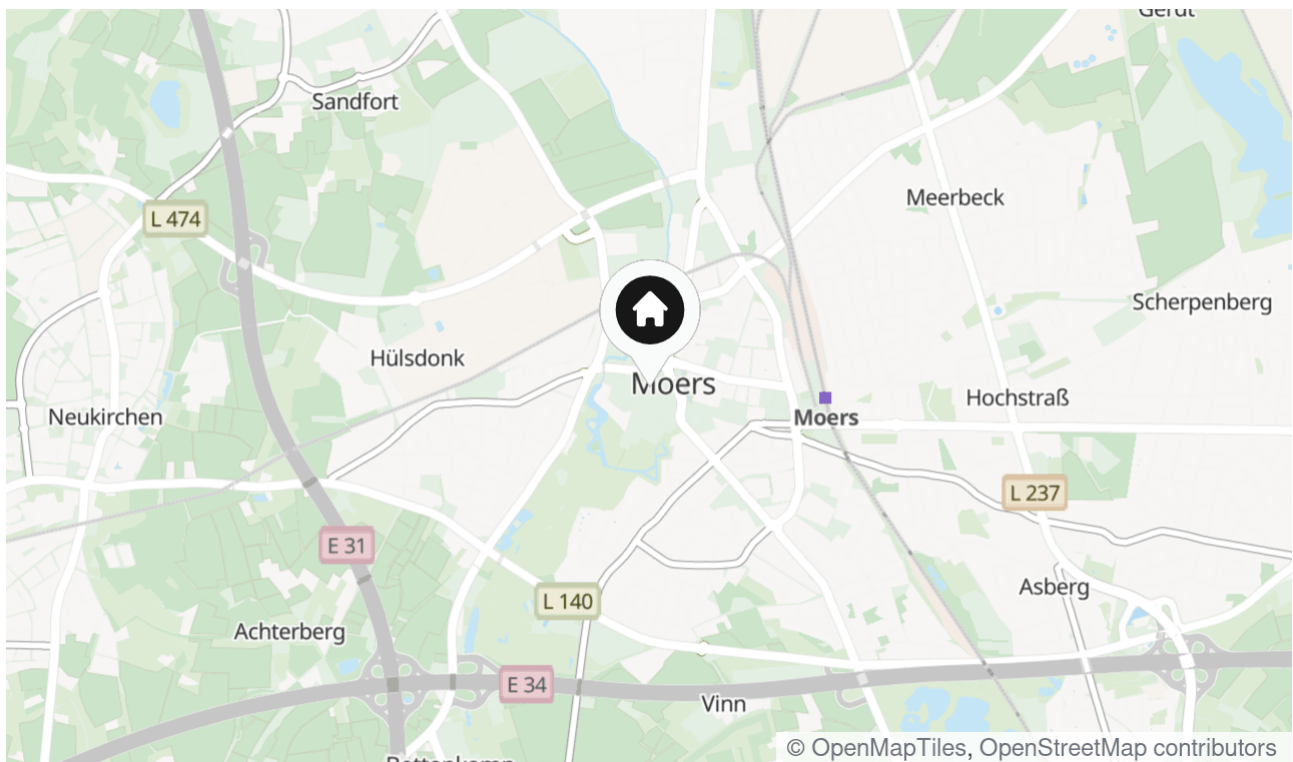
## Lage & Umgebung

47441 Moers - Innenstadt

Die Immobilie liegt in direkter Nähe des wunderschönen Moerser Schlossparks. Keine 10 Meter trennen Sie von dem Grünen der Bäume und Gräser.

In dieser Lage wird selten bis gar nicht verkauft. Nun haben Sie die einmalige Chance Ihr Zuhause in einer der begehtesten Lagen von Moers zu realisieren.

Moers ist eine charmante Stadt im westlichen Teil des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Eingebettet in die grüne Landschaft des Niederrheins, bietet Moers eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und natürlicher Schönheit. Moers selbst zeichnet sich durch eine historische Altstadt aus, die von alten Fachwerkhäusern und Kopfsteinpflasterstraßen geprägt ist. Das Zentrum bietet eine lebendige Mischung aus Geschäften, Cafés und Restaurants, in denen das rege Treiben des städtischen Lebens spürbar ist. Die Industriegeschichte Moers' ist noch immer präsent, jedoch hat sich die Stadt in den letzten Jahrzehnten zu einem modernen Wirtschaftsstandort entwickelt, der vor allem durch mittelständische Unternehmen geprägt ist. Insgesamt ist Moers eine Stadt mit einem ganz eigenen Flair, die sowohl für ihre historischen Wurzeln als auch für ihre dynamische Entwicklung steht. Die Verbindung von Natur und Kultur, Tradition und Innovation macht Moers zu einem faszinierenden Ort zum Leben und Entdecken.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**306 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart

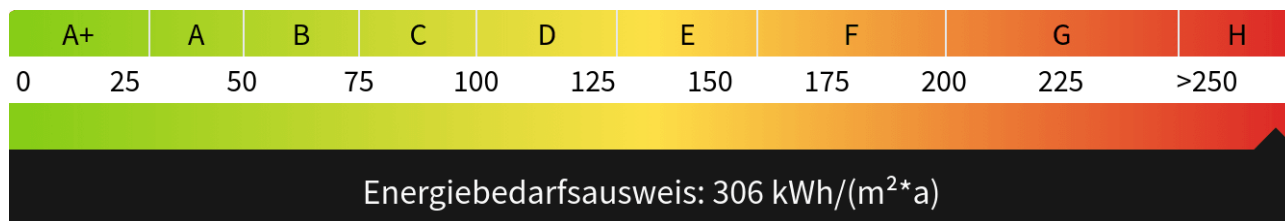
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**02.05.2034**





Frontansicht

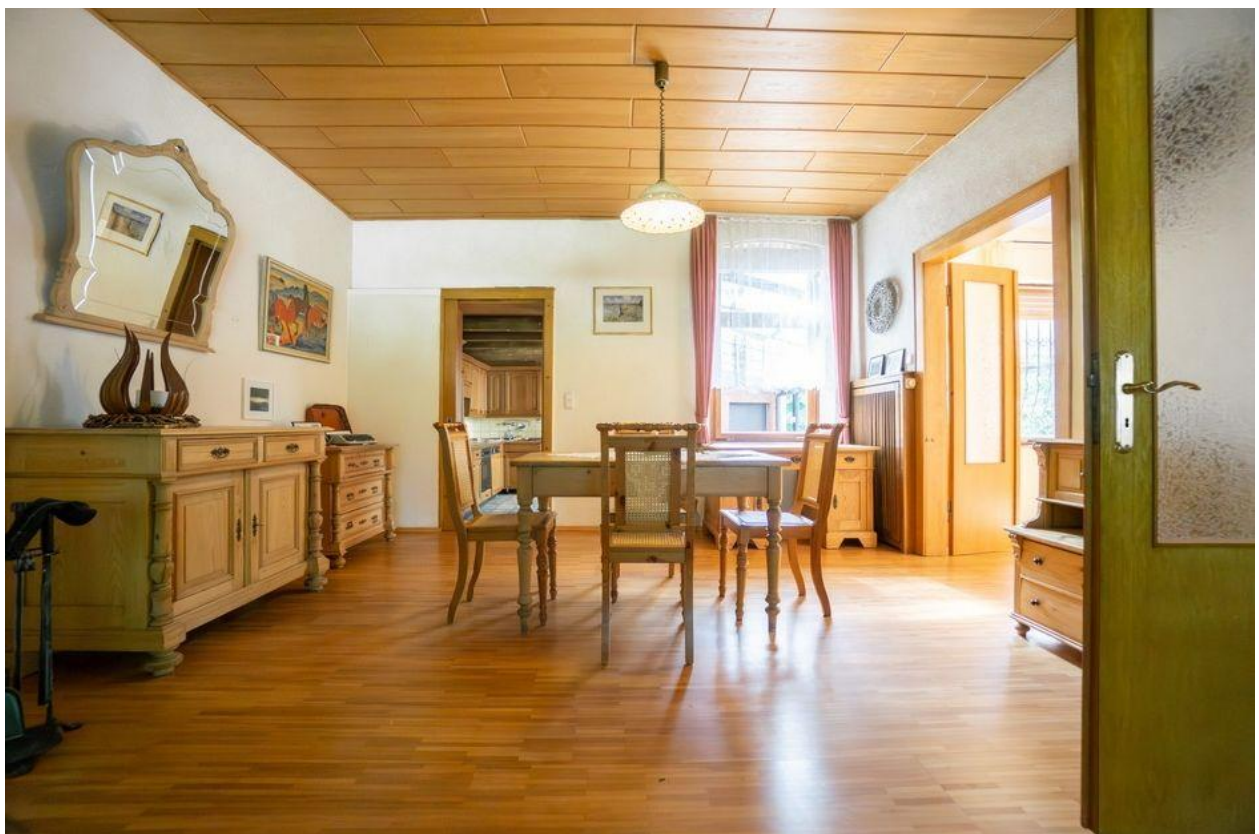


Frontansicht





Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer



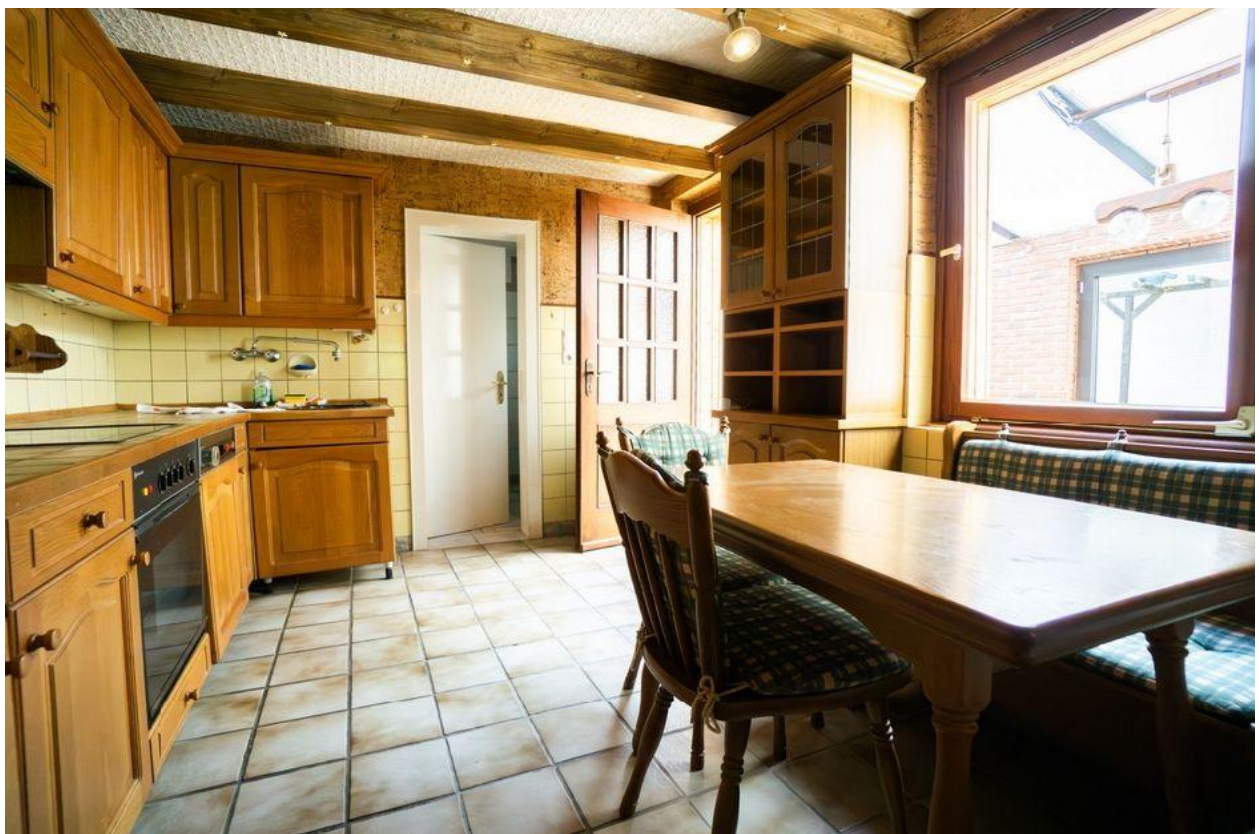
Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Küche



Küche



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Wintergarten EG



Anbau EG



Gäste-WC EG



Heizung



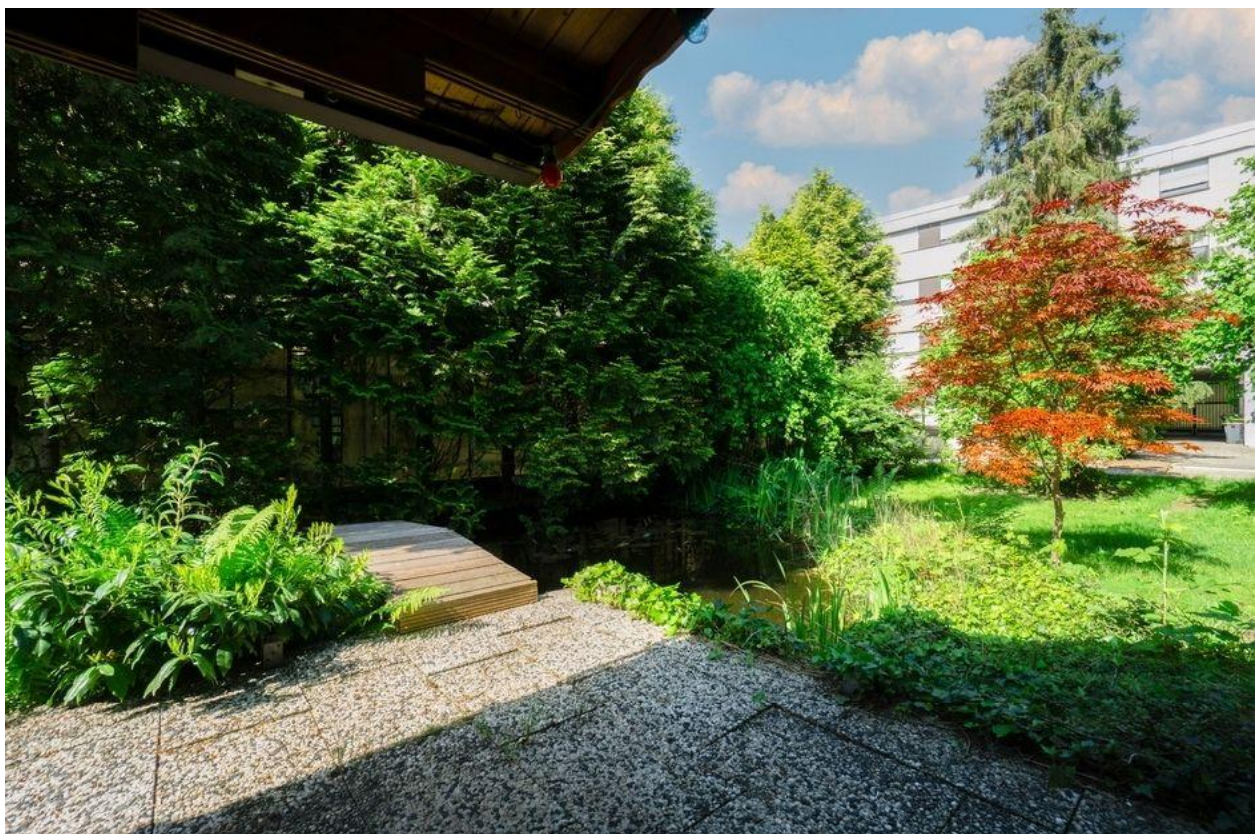
Gartenansicht



Hof Rückseite



Hof



Gartenansicht





Gartenansicht



Gartenansicht



Keller

## Kontakt

### **Eck und Company Immobilien GmbH**

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130135

E-Mail: [oliver.peeters@eck.de](mailto:oliver.peeters@eck.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Oliver Peeters

### **Impressum**

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

