



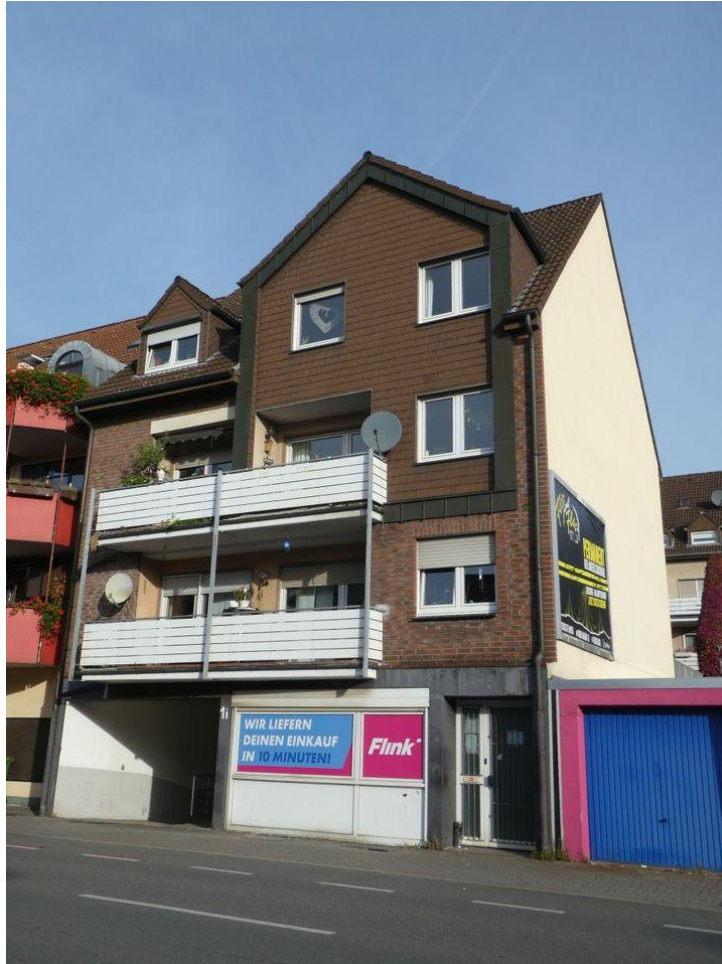
Immobilien-Exposé

**Zentral gelegene 6-Zimmer-Maisonette-
Wohnung mit Süd-Balkon und neuem
Bad in Moers**

Objekt-Nr.:
66582-8540

Wohnung zur Miete

in 47441 Moers - Zentrum



Details

Kaltmiete

980 €

Nebenkosten

450 €

Heizkosten in NK. enthalten

Ja

Kaution

1.960 €

Wohnfläche (ca.)

147 m²

Zimmer

6

Etage

2

Anzahl Etagen

4

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Wohneinheiten

3

Baujahr

1990

Tiefgaragenstellplätze

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und erstreckt sich über insgesamt 3 Ebenen, die mit einer Wendeltreppe verbunden sind. Die genaue Raumaufteilung stellt sich wie folgt dar:

2. OG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer mit Austritt auf den Balkon in Südlage

3. OG: 3 Schlafzimmer, ein innenliegendes Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss (ein weiterer befindet sich in der Waschküche im Keller)

Spitzboden: zwei ordentliche Kinder-/Arbeitszimmer plus Stauraum in der Schräge

Zwischen der 1. und 2. Etage gibt es einen Zugang zu einer sehr großen Dachterrasse, welche von allen Mietparteien gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehört ein ordentlicher Kellerraum und eine gemeinschaftliche Waschküche. Auf Wunsch kann ein Tiefgaragen-Stellplatz für monatl. EUR 50,- angemietet werden.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses entspricht weitgehend dem Baujahr 1990. So sind die Diele und die Küche mit beige Fliesen ausgestattet, während im Wohnzimmer sowie in den beiden Zimmern im Dachgeschoss Laminatboden verlegt wurde. Der Balkon ist mit einem ansprechenden WPC-Boden versehen. In den Schlafräumen wurde PVC in Laminatoptik verlegt. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind mit Außenrollos versehen.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme.

Das Badezimmer wird derzeit umfassend modernisiert: Es erhält ein Hänge-WC, die Badewanne wird entfernt und durch eine großzügige Dusche mit einer Glastür ersetzt (der Einstieg wird so flach wie möglich gestaltet). Die Wände werden in weiß gefliest, während der Boden mit modernen anthrazitfarbenen Fliesen versehen wird.

Die Renovierungsarbeiten laufen bereits auf Hochtouren und sollen vor dem Einzug des neuen Mieters abgeschlossen sein. Besichtigungen sind jedoch flexibel möglich.

Sonstiges

WICHTIG: Der Vermieter sucht gerne eine Familie mit Kindern. Bitte haben Sie aber Verständnis dafür, dass nur seriöse, berufstätige Mieter berücksichtigt werden können. Der Vermieter setzt einen beiderseitigen Kündigungsverzicht von 2 Jahren voraus, wodurch der Mieter die Wohnung also für mindestens zwei Jahre anmieten müsste.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 31.12.2015

Endenergieverbrauch Wärme: 86 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Fernwärme

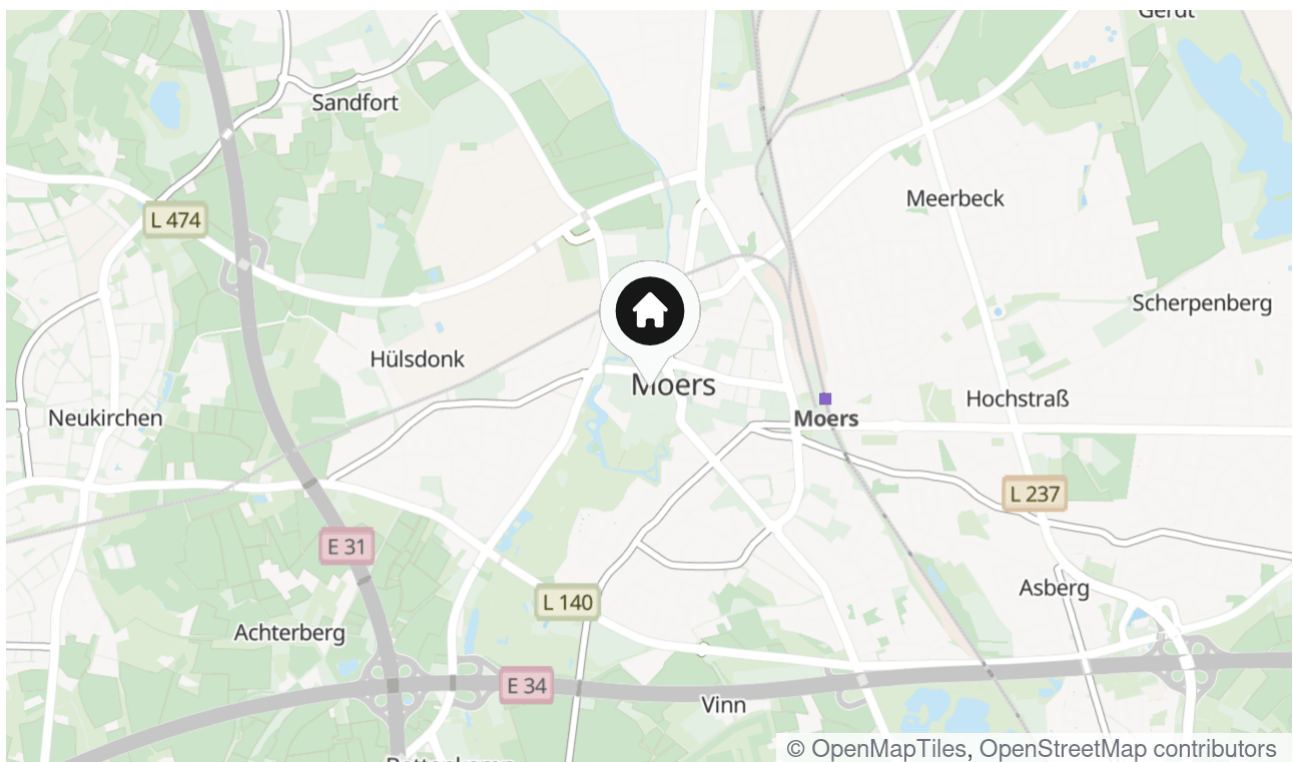
Energieeffizienzklasse: C

Baujahr: 1990

Lage & Umgebung

47441 Moers - Zentrum

Die Wohnung befindet sich mitten in der Moerser Innenstadt in einem gepflegten 3-Familienhaus auf der Essenberger Straße zwischen Königlichem Hof und dem Moerser Bahnhof. Alle kommunalen Einrichtungen inkl. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind von hier aus bequem zu Fuß zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

86 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Heizungsart

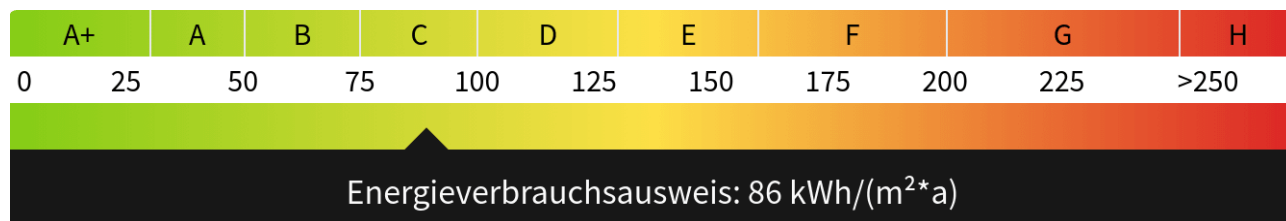
Fernwärmeheizung

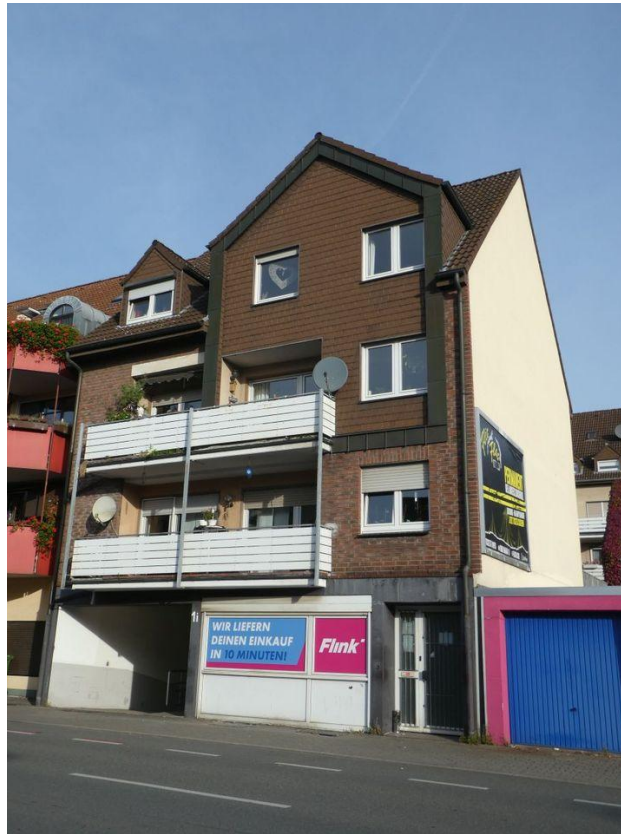
Wesentlicher Energieträger

Fernwärme

Gültig bis

30.12.2025





Gepflegtes 3-Fam.-Haus



helles Wohn-/Esszimmer (Archivbilder)



... mit Wendeltreppe



Balkon in Südlage



Küche



kann auf Wunsch übernommen werden



Gäste-WC



Kinder- oder Arbeitszimmer



Schlafzimmer



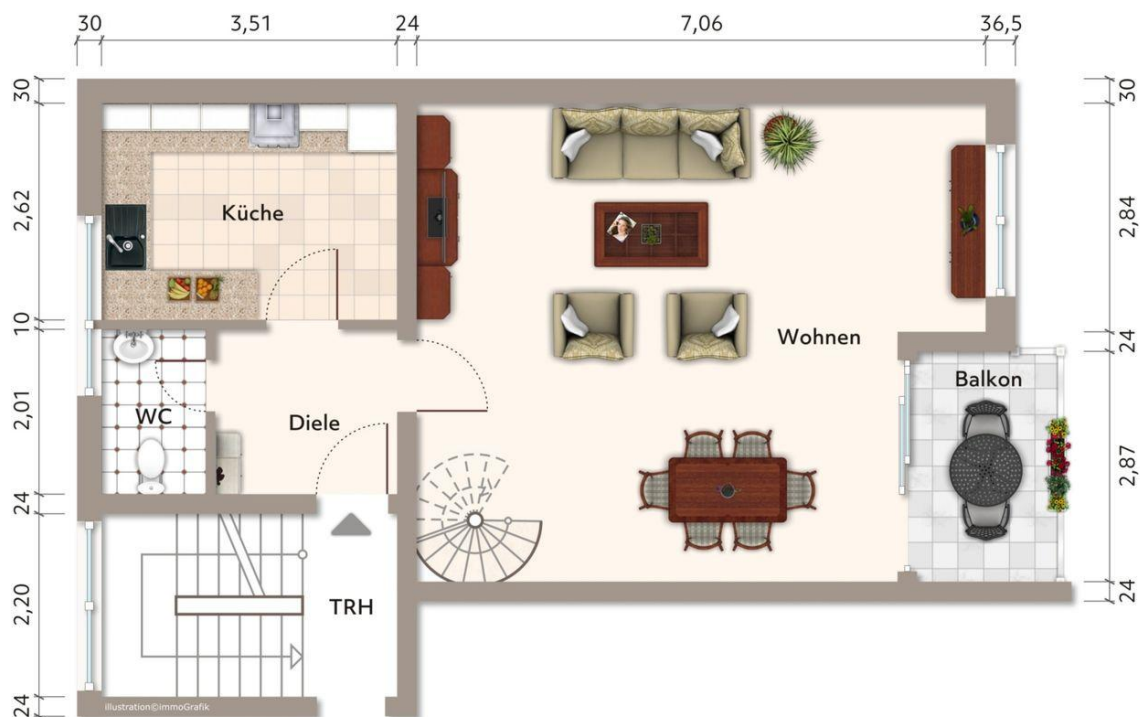
Kinderzimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

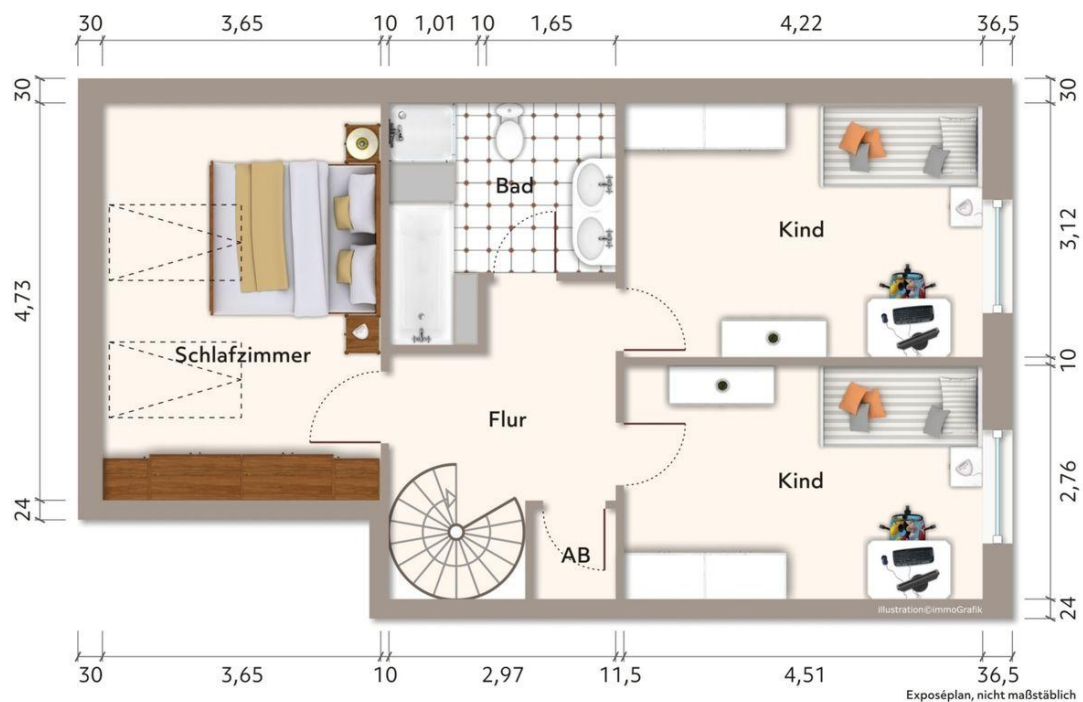


große Gemeinschaftsterrasse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 2. Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Dachgeschoss

Kontakt

Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841 91990

E-Mail: b.brotte@hoffmann-ivd.de

Ihr Ansprechpartner

Niklas Buccini

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

