



Immobilien-Exposé

Doppelhaushälfte für zwei Familien in besten Innenstadtlage von Moers!

Objekt-Nr.:
66582-8535

Haus zum Kauf

in 47441 Moers - Zentrum



Details

Kaufpreis

435.000 €

Wohnfläche (ca.)

197 m²

Zimmer

9

Grundstück (ca.)

561 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Wohneinheiten

2

Baujahr

1938

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Das Haus wurde in 1938 massiver Bauweise errichtet, bietet zwei Vollgeschosse und einen Keller sowie ein ausgebautes Walmdach, die Fassade ist mit Backsteinklinker verblendet. Im EG und 1. OG befinden sich jeweils eine ca. 80 m² bzw. 77 m² große 2- bis 3-Zimmer-Wohnung, im DG befinden sich weitere ca. 40 m² Wohnfläche, die aktuell von der Einheit im 1. OG mit genutzt wird. Beide Mieter ziehen Ende Juni 2025 aus, so dass das Haus von Erwerber frei übernommen werden kann.

Ausstattung

Die Eigentümer haben bereits einige Gewerke im Objekt modernisiert: so sind z. B. die Duscbäder im EG und OG modern und barrierearm in grau/weiß erneuert worden, die Beheizung erfolgt über moderne Gas-Etagen-Heizungen, die Fenster sind weiß und aus Kunststoff und teilweise in den letzten Jahren ausgetauscht worden. Auch die Hauseingangstür und die Wohnungseingangstüren sind bereits erneuert worden.

Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgelegt, die Wände tapeziert.

Sonstiges

Das Grundstück ist 561 m² groß und nach Norden ausgerichtet. Durch die gute Grundstücksgröße findet sich an Sommertagen aber immer ein sonniges Plätzchen zum verweilen. Der Garten ist wunderschön angelegt mit Terrassen im hinteren Bereich und einer großen Rasenfläche.

Die bestehenden Mietverhältnisse enden zu Ende Juni 2025, das Objekt kann vom Erwerber also komplett frei übernommen werden.

Das Angebot erfolgt provisionsfrei für Kaufende. Wir werden im Innenverhältnis vom Verkäufer honoriert!

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 15.04.2025
Endenergiebedarf Wärme: 236 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: G, Baujahr: 1938

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

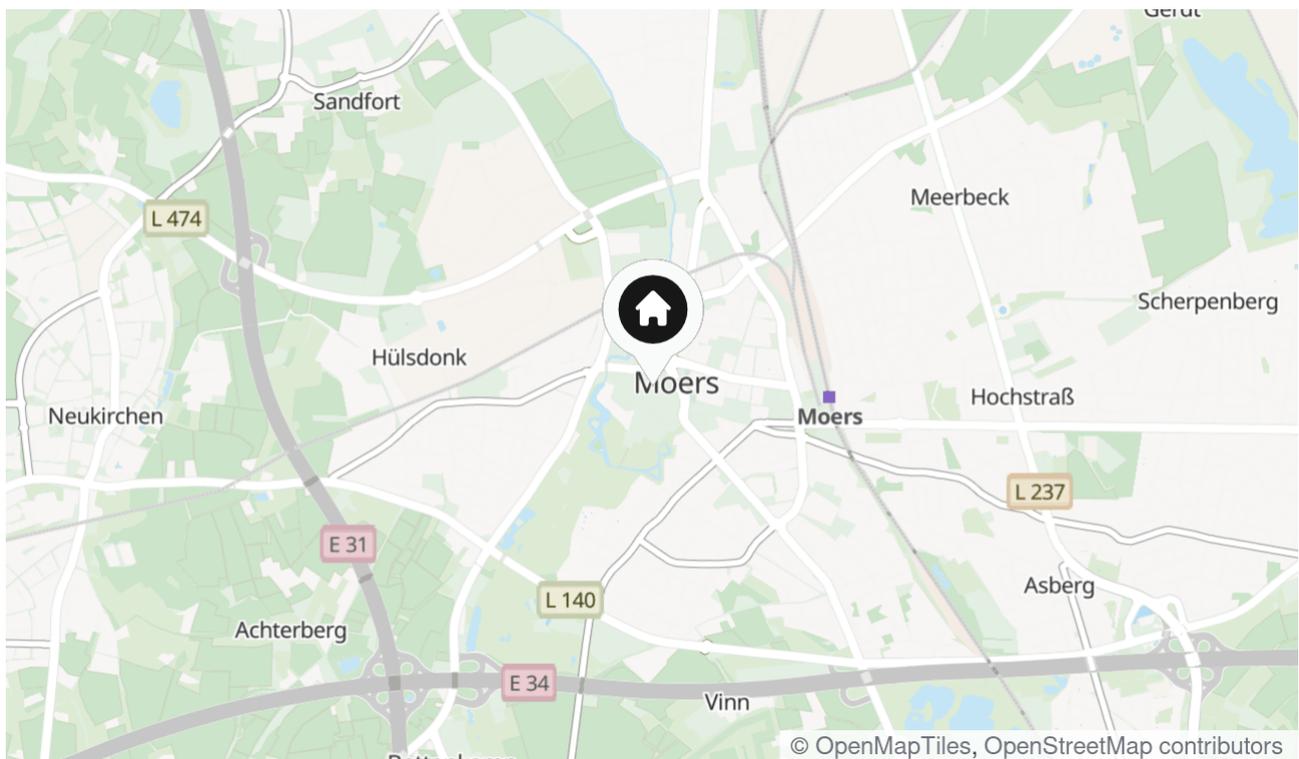
Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

Lage & Umgebung

47441 Moers - Zentrum

Bevorzugte, zentrumsnahe Lage in einer kleinen Seitenstraße ca. 500 m nördlich der Moerser Innenstadt bzw. Fußgängerzone - somit sind Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf auch gut zu Fuß erreichbar. Auch verschiedene Schulen wie z. B. das Adolfinum sind bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

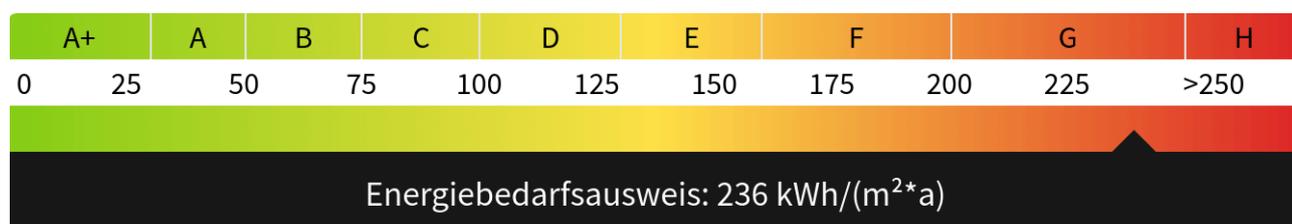
236 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

14.04.2035





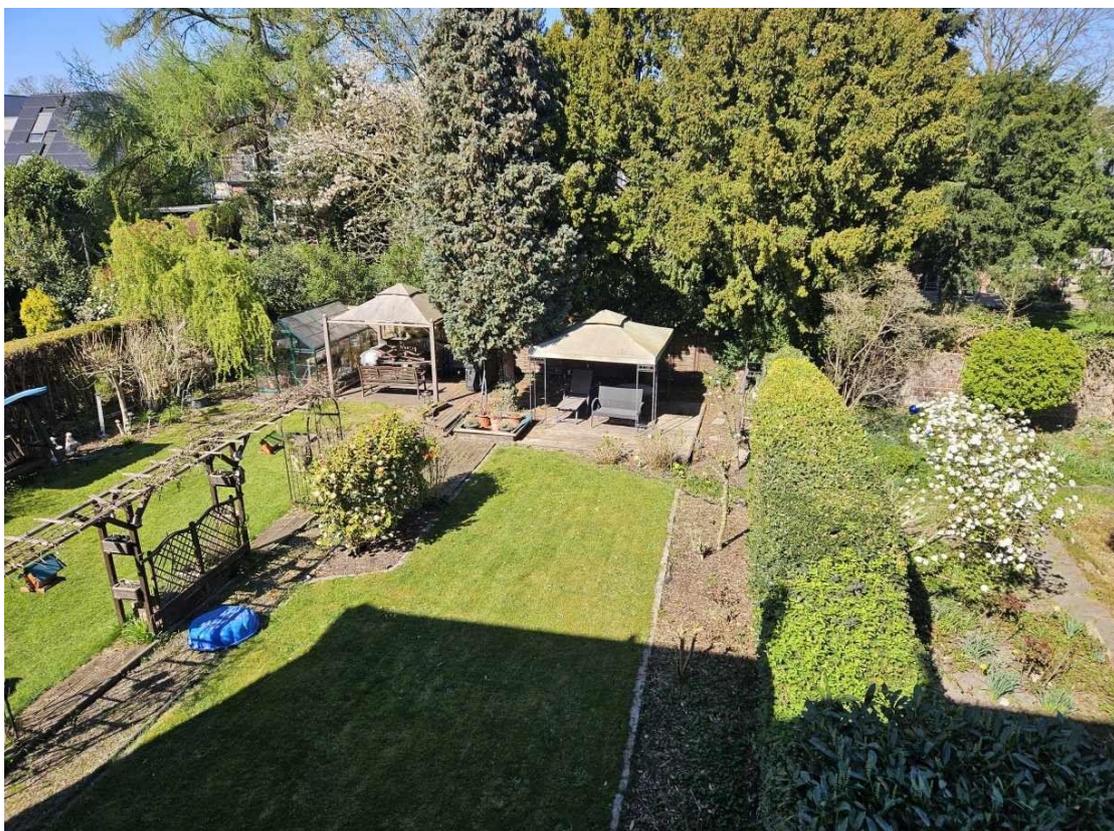
Zweifamilienhaus in top Innenstadtlage



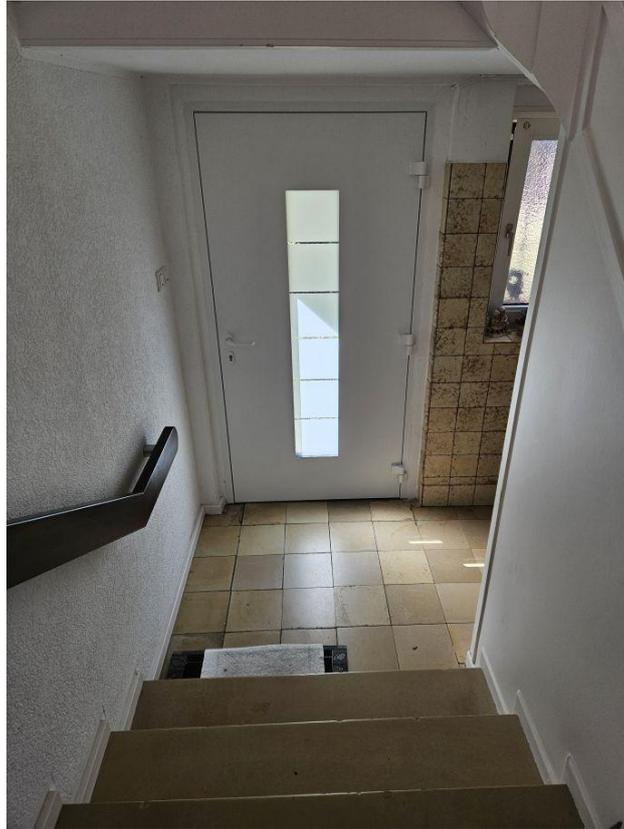
Straßenansicht



Garten



Blick in den Garten



Hausflur



Hausflur



Küche OG



Küche OG



Wohn-/Esszimmer OG



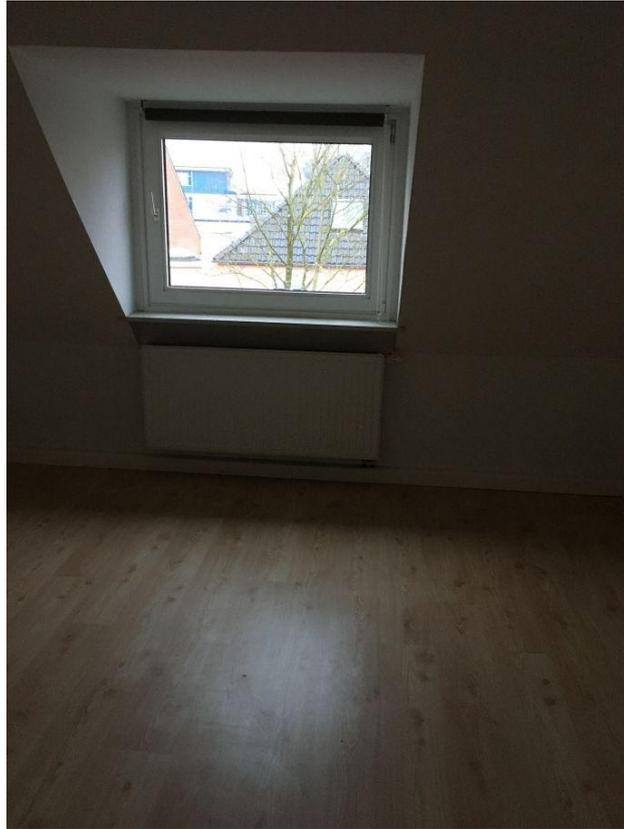
Balkon OG



Duschbad OG



Kinderzimmer I im DG



Kinderzimmer II im DG



WC im DG



Waschküche



Gas-Etagenheizung für das EG



Garten



Straßenansicht

Kontakt

Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841 91990

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

Ihr Ansprechpartner

Eckhard Brotte

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

