



Immobilienexposé

# Modernisierte Maisonette-Wohnung in der Moerser Innenstadt!

Objekt-Nr.:  
66582-8345



## Wohnung zur Miete

Modernisierte Maisonette-Wohnung in der Moerser Innenstadt!

Miete zzgl. NK  
1.150 €

 117 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 1990  
Baujahr

## Preise & Kosten

|                |                             |         |
|----------------|-----------------------------|---------|
| <b>Preise</b>  | Miete zzgl. NK              | 1.150 € |
|                | Nebenkosten                 | 350 €   |
|                | Heizkosten in NK. enthalten | 8       |
| <b>Kaution</b> | 2.300 €                     |         |

## Die Immobilie

|                              |                              |                    |
|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Objekt-Nr</b>             | 66582-8345                   |                    |
| <b>Stellflächen</b>          | Stellplatzmiete (Tiefgarage) | 60 €               |
|                              | Tiefgaragenstellplätze       | 3                  |
| <b>Weitere Flächen</b>       | Wohnfläche (ca.)             | 117 m <sup>2</sup> |
|                              | Zimmer                       | 5                  |
| <b>Räume und Flure</b>       | Etage                        | 3                  |
|                              | Anzahl Etagen                | 4                  |
| <b>Weitere Informationen</b> | verfügbar ab                 | nach Absprache     |
| <b>Zustand und Bauart</b>    | Baujahr                      | 1990               |
|                              | Zustand                      | modernisiert       |

Unterkellert

Ja

**Sonstige**

Heizungsart

Fernwärmeheizung

## Beschreibung

Top moderne 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung über drei Ebenen im 3. Obergeschoss (kein Aufzug) eines gepflegten Wohn-/Geschäftshauses. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> bei folgender Aufteilung:

Eingangsbereich, großes Wohn-/Esszimmer mit Balkon zum Hinterhof, Küche und Gäste-WC, Wendeltreppe ins 4. Obergeschoss, Diele mit Abstellraum, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und ein top modernes Badezimmer mit Fenster, Wanne, Dusche sowie Waschmaschinenanschluss. Eine weitere Wendeltreppe führt ins Dachgeschoss, dort wurde der Dachboden neu ausgebaut, wodurch ein weiteres Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer entstanden ist.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Waschmaschinenstellplatz in der Gemeinschaftswaschküche. Optional kann die Waschmaschine auch im Badezimmer der Wohnung angeschlossen werden.

Es können bis zu drei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage für jeweils EUR 60,- monatlich angemietet werden.

Eine große Dachterrasse im 1. OG darf gemeinschaftlich von allen Mietern des Hauses genutzt werden.

**WICHTIGER HINWEIS:** Die Wohnung ist an solvente, seriöse Mieter zu vermieten - eine

Übernahme über das Jobcenter kommt nicht in Frage! Der Vermieter möchte einen Mietvertrag mit einem gegenseitigen Kündigungsverzicht von mind. 2 Jahren abschließen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 umfangreich saniert, modernisiert und auch renoviert, daher ist die Ausstattung sehr modern u.a. neuer Vinylfußboden und teilw. Fliesen, neue weiß gestrichene Rauhfasertapeten, neue weiße Innentüren, weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und in der unteren Etage sowie im Dachgeschoss mit Rollläden versehen. Zusätzlich wurde das Badezimmer und das Gäste-WC komplett modernisiert.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und die Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer.

## Lage

Zentrale Lage (Homberger Straße) in der Moerser Innenstadt zwischen dem Königlichen Hof und dem Moerser Bahnhof. Von hier aus erreichen Sie sämtliche Geschäfte, Bäcker, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel zu Fuß.

## Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 31.12.2015

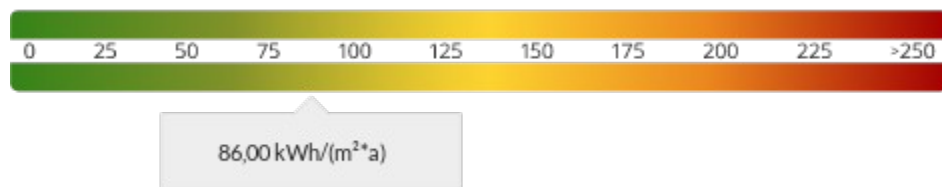
Endenergieverbrauch Wärme: 86 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Fernwärme

Energieeffizienzklasse: C

Baujahr: 1990

## Energieverbrauchsausweis



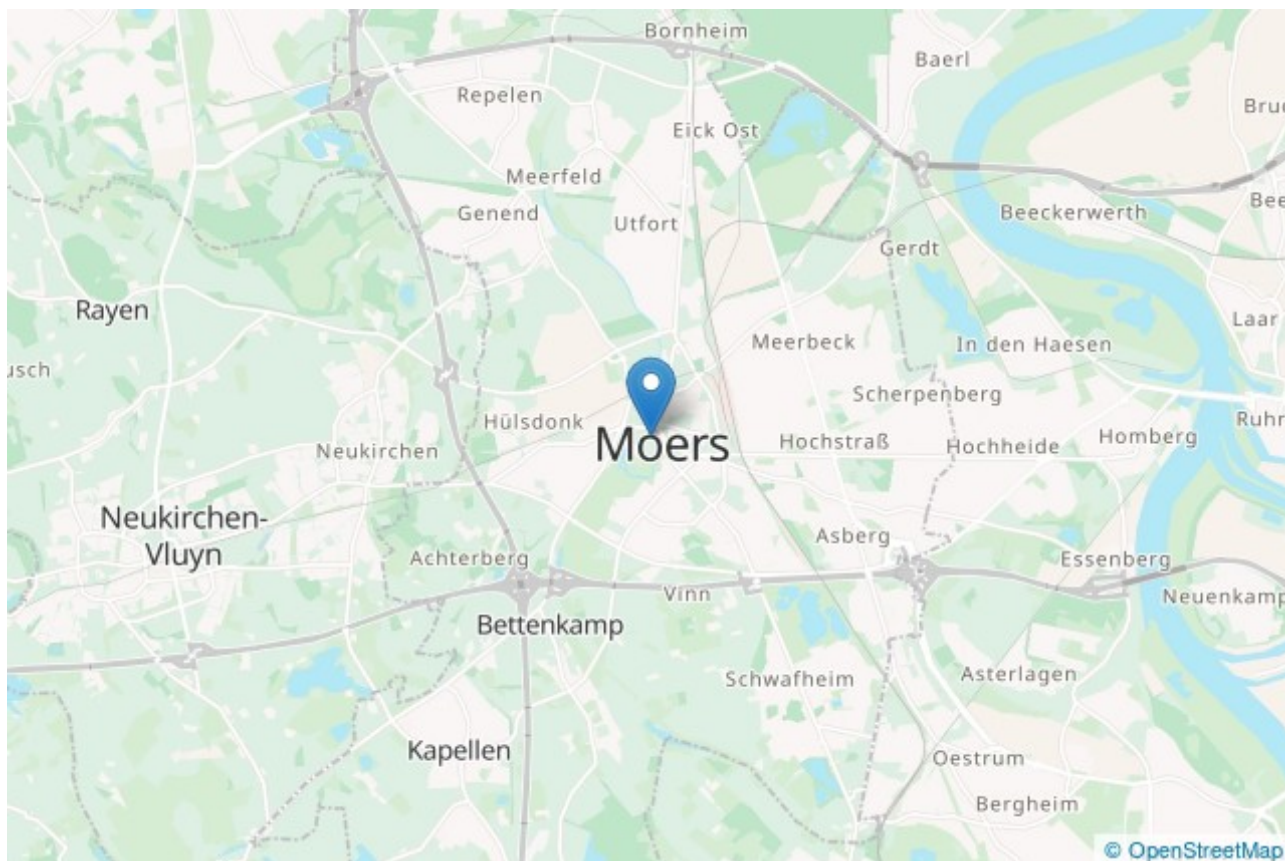
|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Endenergieverbrauch        | 86 kWh/(m²*a)    |
| Heizungsart                | Fernwärmeheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme        |
| Energieeffizienzklasse     | C                |
| Gültig bis                 | 30.12.2025       |

## Ihr Ansprechpartner

|          |                                                                       |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|
| Name     | Niklas Buccini                                                        |
| Telefon  | 02841-91990                                                           |
| Ort      | 47441 Moers                                                           |
| E-Mail   | info@hoffmann-ivd.de                                                  |
| Homepage | <a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a> |

## Lage und Umgebung

47441 Moers - Zentrum





Modernisierte 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Küche



Gäste-WC



Wendeltreppe ins 4. OG



Diele mit Abstellraum



Schlafzimmer



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



Badezimmer mit Fenster, Badewanne,



Dusche und Waschmaschinenanschluss



Wendeltreppe ins DG



Studioraum im DG



Studioraum im DG



Gemeinschaftsterrasse im 1. OG



Hausansicht