

# Gepflegte Mietwohnung in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt

Bethanienstraße 11  
47441 Moers



## Objekt:

### Preise & Kosten

Kaltmiete	408,- €
Warmmiete	200,- €

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Baujahr	1981
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	01.02.2024
Objekt ist vermietet	Ja

## Ausstattung

Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Fussbodenheizung
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

VORAB: Der Eigentümer möchte aufgrund der Wohnungsgröße nur einen 1-bis 2-Personen-Haushalt und ist darüber hinaus leider nicht bereit, ein Mietverhältnis einzugehen, wenn kein geregeltere Einkommen o.ä. vorhanden ist bzw. die Miete durch Dritte gedeckt wird.

Ihre gepflegten Mietwohnung bietet Ihnen ca. 48m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im 2. Obergeschoss. Darüber liegt nur noch eine weitere Etage. Sie ist eine von 11 Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1981 in einer zentralen dennoch ruhigen Lage in Moers im beliebten Ortsteil Mitte errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug wäre daher ohne die sonst so obligatorischen Renovierungsmaßnahmen möglich.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und praktischen Grundriss mit 2 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafenebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, einer angrenzenden Küche mit Einbauküche, sowie einem Schlafzimmer und einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung jeweils noch ein eigener Kellerraum und zur Nutzung ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

## Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Mitte (u.a. angrenzend an die Stadtteile Hülsdonk und Rheinkamp) und liegt damit zum Zentrum der Stadt Moers.

Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einer ruhigen Seitenstraße. Sie haben hier in aufgelockerter Bauweise trotz innerstädtischer Lage sowohl Ihre Privatsphäre als auch eine ruhige Umgebung. Angrenzend an Ihre Straße verläuft die Klever Str. über die Sie direkt in die Innenstadt gelangen. Die fußläufige Nähe zu zahlreichen in Moers beliebten Orten kann als besondere Highlight bezeichnet werden. Dazu zählt z.B. insbesondere die Altstadt mit dem Stadtpark, die bereits in ca. 750 beginnt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Aldi und Lidl befinden sich beispielsweise bereits in 700-800m, das neue Edeka-Center sowie Netto in ca. 1,2km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls nur ca. 1km.

Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke, die sich allesamt in unmittelbarer Nähe befinden, steht direkt „um die Ecke“ das Bethanien Krankenhaus (ca. 150m). Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch ruhig gelegene Wohngegend sind die größten Vorzüge dieser Lage und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Wohnung:

- Zeitlose Fliesenböden mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
- Moderne, weiße Innentüren in allen Räumen
- Doppeltverglaste Fenster mit Rollläden sowie große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großen, sonnigen Balkon
- Freie Sicht vom Balkon
- Helle und offene Grundrissgestaltung
- Zeitlos geflieste Badezimmer mit großer Dusche
- Zentrale Warmwasseraufbereitung und Wasseruhren
- Miete für Einbauküche 25€ p.M.

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Lediglich 11 Parteien im Haus
- Kostengünstige Fernwärme
- Vordach als Regenschutz

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener, großzügiger Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Anlieger-Parkausweise für die Straße sowie ausreichend kostenfreie Stellplätze

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Vermieters. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Bethanienstraße 11  
47441 Moers



## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)