Kapitalanlage mit Wohnrecht: Tolle Doppelhaushälfte mit 5 Schlafzimmern in fußläufiger Nähe zum Moerser Schlosspark

Helmholtzstraße 16
47447 Moers

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja

Käufercourtage	1,79%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	299.500,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	169 m^2
Nutzfläche	62 m^2
Grundstücksfläche	470 m^2
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1968
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Fernheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Doppelhaushälfte verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 6 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer Küche und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer und einen großen Balkon. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Hobbyraum, einem Wasch- bzw. Heizungsraum sowie Abstell- bzw. Lagerflächen.
Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 169m2 und ca. 470m2 Grundstücksfläche. Es wurde 1968 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Moers im Ortsteil Vinn auf einer ruhigen Straße gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen und ggf. einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen möglich.

Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und Highlights in Moers wie den Schlosspark zu Fuß erreichen?
Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Vinn (u.a. angrenzend an die Stadtteile Hülsdonk, Moers-Mitte und Asberg sowie Schwafheim und Holderberg) und liegt damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Moers.
Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Angrenzend an die Helmholtzstraße verlaufen mehrere kleine Straßen, über die Sie z.B. dann über die Filder Str. direkt zum Moerser Stadtpark sowie in die Innenstadt gelangen – und das in nur 1,5km!
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Rewe oder Aldi befinden sich beispielsweise bereits in ca. 1,2km, Penny in ca. 2km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ca. 500m. Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus (ca. 1,5km) sowie das Bethanien-Krankenhaus (ca. 3km).
Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zum o.g. Stadtpark, einem der beliebtesten Orte in Moers, bezeichnet werden. Dort erwartet Sie ein Naturerlebnis mit zahlreichen möglichen Aktivitäten, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können. Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend sind weitere Vorzüge.

Ausstattung

Erdgeschoss:
• Hochwertige Marmor- sowie zeitlose Parkettböden und hell tapezierte, gestrichene Wände
• Doppeltverglaste Kunststofffenster in Holzoptik sowie Holzfenster mit Rollladen
• Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
• Praktische Wandöffnung zwischen Wohn- und Essbereich
• Gäste-WC mit Fenster
• Großzügige und offene Grundrissgestaltung
Obergeschoss:
• Zeitlose Parkett- und Laminatböden sowie hell tapezierte und gestrichene Wände
• Doppelverglaste Kunststoff- und Holzfenster mit Rollladen
• Vollständig in Sandoptik gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
• Sonniger Balkon mit Blick in den ruhigen Außenbereich

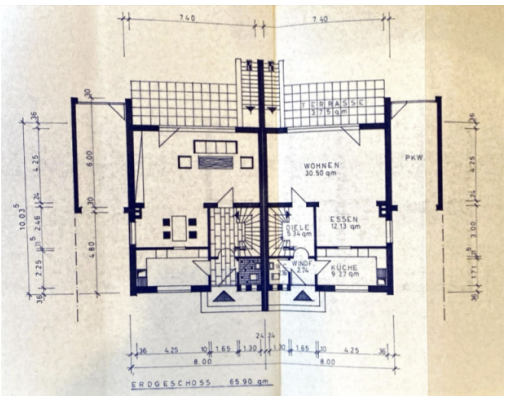
Dachgeschoss:
• Komplett ausgebautes DG mit zwei weiteren Schlafzimmern
• Hell gestalteten Wände sowie doppeltverglaste Holzfenster
• Weiteres gefliestes Bad mit Dusche und Fenster
• Stellfläche im Drempel sowie direkter Zugang zum Spitzboden
Kellergeschoss:
• Ausgebauter und teilweise beheizter Keller (u.a. Fliesenböden) mit großzügiger Fläche
• U.a. Abstell- und Lagerflächen, Hobbyraum sowie Waschkeller und Heizungskeller
• Direkter Zugang vom Erdgeschoss (Flur) sowie von der Kelleraußentreppe
Garten:
• Pflegeleichter, gepflasterter Vorgarten sowie Vordach mit Beleuchtung
• Großzügiger und blickgeschützter Garten inkl. Einfriedung und zwei Zugängen
• Gepflasterte Terrasse in Süd-Ausrichtung mit ausreichend Platz & elektrische Markise
Sonstiges (Gebäude etc.):
• Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
• Zurzeit kostengünstige Fernwärme
• Private Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze direkt vor dem Haus

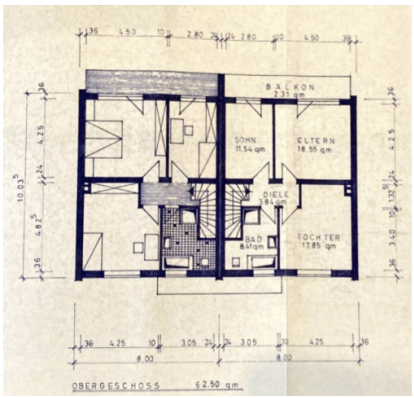
Sonstiges

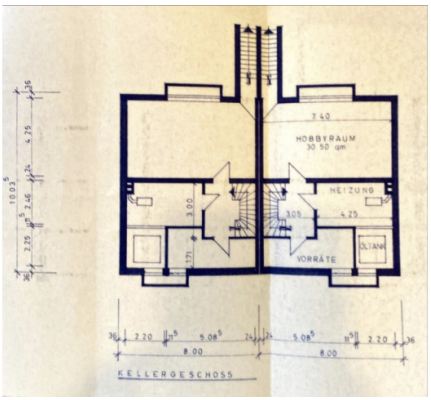
Vergleichbare Häuser mit ähnlicher Ausstattung in dieser Toplage werden üblicherweise mit 450.000 bis über 500.000€ gehandelt. Wegen des lebenslangen Wohnrechts (§ 1093 BGB) für die 84-jährige Eigentümerin wurde der Kapitalwert der Immobilie (nach BewG 13 Anlage 9a) und dieser Betrag (ca. 80.000€) bereits vom eigentlichen Marktwert abgezogen. Optional wäre die Eigentümerin sogar bereit, einen Mietersatz von bis zu 600€ (kalt) als Nutzungsentschädigung zu entrichten. Dies wäre Verhandlungsbasis. Das lebenslange Wohnrecht wird notariell beurkundet und als Grundbucheintrag festgeschrieben. Es erlischt bei Tod der Eigentümerin oder bei Umzug in ein Alten-/Pflegeheim.
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Helmholtzstraße 16
47447 Moers


WOHNEN
30.50 qm
PKW
DIELE
ESSEN
12.13 qm
KÜCHE
ERDGESCHOSS 65.90 qm


BALKON
SOHN
11.54 qm
ELTERN
18.55 qm
DIELE
BAD
TOCHTER
12.85 qm
OBERGESCHOSS 62.50 qm


HOBBYRAUM
30.50 qm
HEIZUNG
VORRÄTE
KELLERGESCHOSS

Ansprechpartner

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

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de