In Toplage von Moers-Mitte: Vermietetes Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5 zzgl. MwSt.
Kaufpreis	449.000,- €
Kaltmiete	20.040,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	275 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	246 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4

separate WCs	1
Balkons/Terrassen	3
Baujahr	1959 & 2009
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihr charmantes Mehrfamilienhaus bietet Ihnen als Anlageobjekt in absoluter Top-Lage von Moers die perfekte Rendite, kann von Ihnen und Ihrer Familie alternativ aber auch ideal im Mehrgenerationenstil selbst bewohnt werden. Hier warten ein ca. 246m2 großes Grundstück und ca. 275m2 Wohnfläche zzgl. weiterer Nutzfläche auf Sie! Insgesamt befinden sich vier Wohneinheiten in Ihrem Gebäude. Die Erdgeschosswohnung umfasst dabei ca. 100m2. Die beiden Obergeschosswohnung (1. und 2. OG) verfügen jeweils über ca. 60m2 Wohnfläche. Die Dachgeschosswohnung ergänzt das Angebot mit weiteren ca. 50m2 Wohnfläche. Die Grundrisse sind als klassische 2 bzw. im EG 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Diele und Bad angelegt. Das Erdgeschoss kann darüber hinaus auf eine großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten zurückgreifen. Hinzu kommt ein Spitzboden, der jedoch nur als Nutzfläche fungieren kann und von der DG-Einheit zu erreichen ist, sowie eine komplett unterkellerte Ebene.
Ihr neues Zuhause wurde 1959 in einer beliebten Lage von Moers, im Ortsteil Mitte, errichtet – ruhig in einer Seitenstraße gelegen und dennoch zentral in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum. 2009 erfolgte dann der Ausbau des Dachgeschosses mit der Integration einer Gaube. Das Objekt wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Lediglich die obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sind möglich. Alle Wohneinheiten sind mit Steigerungspotenzial vermietet und erzielen für Sie eine attraktive Mietrendite. Die jährliche Ist-Miete beläuft sich aktuell auf ca. 20.040 €. Dies entspricht einer Mietrendite von etwa 4,46 %. Die jährliche Soll-Miete würde beispielsweise bei ca. 26.400 € liegen.
Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihre neue Immobilie und betreten dieses über nur wenige Stufen durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie ein freundliches und gefliestes Treppenhaus in Empfang. Dieses ist hell gestaltet und verfügt über überdurchschnittlich viel Tageslichteinfall. Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich in Ihre großzügige Erdgeschosswohnung. Diese umfasst ca. 100m2

Wohnfläche und verfügt über drei Zimmer, ein Badezimmer und eine Küche. Mit nur wenigen Handgriffen kann hier aber auch eine Grundrissoptimierung erfolgen, sodass Sie über ein persönliches Raumkonzept realisieren können. Von der Diele aus blicken Sie über Ihren zentralen Flur in alle weiteren Räume Ihrer EG-Wohnung.
Ihr Badezimmer ist komplett hell gefliest und mit einer (Dusch-) Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Ihre Küche stellt Ihnen ausreichend Arbeitsfläche und sowohl Platz für eine passgenaue Einbauküche mit allen relevanten Elektrogeräten als auch für einen großen Esstisch mit Sitzmöglichkeiten für Ihre ganze Familie zur Verfügung. Die beiden Schlafzimmer eignen sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, können bei Bedarf allerdings auch bestens als Büro, Ankleide oder Hobbyraum genutzt werden.
Von der EG-Wohnung aus betreten Sie auch direkt Ihren sonnigen Außenbereich. Dieser ist blickgeschützt gestaltet, ein Rasen wurde verlegt und Bäume sowie weitere Bepflanzungen angelegt. Ihre Terrasse wurde großflächig gefliest und eine Teilüberdachung spendet Schutz bei Sonne und Regen. Über eine Kelleraußentreppe kommen Sie darüber hinaus in Ihr Untergeschoss.
Hier warten der Wohnung exklusiv zugeordnete Abstellräume und ein separates, komplett gefliestes Gäste-WC auf Sie. Aufgrund des Lichteinfalls kommt diese Ebene auch einem Souterrain gleich.
Während Diele und Flur sowie auch Ihr Badezimmer und Ihre Küche zeitlos gefliest sind, wurde im Wohnbereich sowie in den Schlafräumen ein zeitloser Laminatboden verlegt. Die Decken sind teilweise mit Holzelementen abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Die Fenster sind aus Kunststoff, Weiß und mit doppelter Isolierverglasung sowie teilweise Rollladen versehen. Die Innentüren sind in Holz gehalten.
Der Aufgang im lichtdurchfluteten Treppenhaus führt Sie in Ihr ebenfalls helles 1. Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwartet Sie eine weitere Wohneinheit mit ca. 60m2 Wohnfläche. Der klassische Grundriss ist aufgeteilt auf eine Diele bzw. einen Flur, einen gemütlichen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Zugang zum Balkon, sowie ein Badezimmer.
Auch diese Wohnung wird bereits modernen Ansprüchen gerecht, da sie nicht nur über zeitlose, sondern moderne Ausstattungsmerkmale verfügt. Neben einem zeitlosen Laminatboden in beliebter Holzoptik verfügt die Einheit über doppeltverglaste Kunststofffenster, die teilweise mit Rollladen bestückt sind, sowie weiße Innentüren. Decken und Wände sind ebenfalls hell gestaltet. Selbstverständlich kann auch hier bei Bedarf mit verhältnismäßig wenig Aufwand, wie im 1. OG, eine Grundrissveränderung vorgenommen werden. Ihre Küche bietet Ihnen wieder ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche. Ihr Badezimmer ist hier komplett modernisiert und hell gefliest. Es ist derzeit mit einer (Dusch-) Wanne und einem Fenster ausgestattet. Ihr großzügiger Wohn- und Essbereich ist aufgrund mehrerer Fensterelemente ebenso lichtdurchflutet und stellt Ihnen das optimale Raumangebot bereit. Ihr freundliches Schlafzimmer führt Sie u.a. auch direkt auf Ihren großen, sonnigen Balkon mit Blick in Ihren Außenbereich.
Weiter bringt sie der Aufgang im lichtdurchfluteten Treppenhaus in Ihr ebenfalls helles 2. Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwartet Sie analog zum darunterliegenden Geschoss eine weitere Wohneinheit mit ca. 60m2 Wohnfläche. Der klassische Grundriss ist erneut aufgeteilt auf eine Diele bzw. einen Flur, einen gemütlichen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Zugang zum Balkon, sowie ein Badezimmer.
Die Wohnung wird bereits modernen Ansprüchen gerecht, da sie über zeitlose Ausstattungsmerkmale verfügt. Neben einem zeitlosen Laminatboden verfügt die Einheit bereits über doppeltverglaste Kunststofffenster, die teilweise mit Rollladen bestückt sind, sowie zeitlose Innentüren aus Holz. Decken und Wände sind ebenfalls hell gestaltet. Selbstverständlich kann auch hier bei Bedarf mit verhältnismäßig wenig Aufwand eine Grundrissveränderung vorgenommen werden.
Ihre Küche bietet ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche. Ihr Badezimmer ist vollständig hell gefliestes und derzeit mit einer (Dusch-) Wanne und einem Fenster ausgestattet. Ihr großzügiger Wohn- und Essbereich ist aufgrund mehrerer Fensterelemente lichtdurchflutet und stellt Ihnen ein optimales Raumangebot bereit. Ihr freundliches Schlafzimmer führt Sie u.a. auch direkt auf Ihren großen, sonnigen Balkon mit Blick in Ihren Außenbereich.
Abgerundet wird Ihr Wohnungsangebot mit einer letzten Wohneinheit im Dachgeschoss Ihres Gebäudes. Diese wurde erst 2009 ausgebaut und im Rahmen dieser Maßnahme wurde eine Gaube integriert. Sie erreichen die Wohnung erneut über ihr lichtdurchflutetes Treppenhaus. Auf dieser Ebene erwartet Sie eine Wohnung mit Apartment-Charakter auf ca. 55m2 Wohnfläche. Der moderne Grundriss ist aufgeteilt auf eine Diele bzw. einen

Flur, einen gemütlichen Wohn- und Essbereich, eine offene Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein Abstellraum.
Die Wohnung wird bereits modernen Ansprüchen gerecht, da sie über moderne Ausstattungsmerkmale verfügt und durchgehend hell gestaltet wurde. Neben einem zeitlosen Laminatboden verfügt die Wohnung, wie alle in Ihrer Immobilie, über doppeltverglaste Kunststofffenster, die teilweise mit Rollladen bestückt sind, sowie moderne, weiße Innentüren. Decken und Wände sind ebenfalls tapeziert und Weiß gestrichen. Ihr Badezimmer ist vollständig hell gefliestes und mit einem Waschmaschinenanschluss, einer (Dusch-) Wanne und einem Fenster ausgestattet. Ihr großzügiger Wohn- und Essbereich stellt ein besonderes Highlight dieser Einheit dar und glänzt als echter Blickfang. Ihre offene Wohnküche perfektioniert die Darstellung und verfügt über ausreichend Platz für eine passgenaue Küchenzeile. Ihr freundliches Schlafzimmer wird durch eine praktische Abstellkammer ergänzt, die aktuell als Ankleide fungiert.
Über den Treppenabgang im Eingangsbereich des Erdgeschosses gelangen Sie, wie auch über die Kelleraußentreppe auf der Rückseite des Gebäudes, die aktuell mit der EG-Wohnung verbunden ist, in die unterkellerte Ebene Ihres Mehrfamilienhauses. Dort ergänzt jeweils ein privater Kellerraum das Angebot der einzelnen Wohnungen. Zudem kann die Nutzung eines gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums hergestellt werden. Abgerundet wird Ihr Kellergeschoss mit einem Heizungskeller. Beheizt wird Immobilie derzeit mit Gas. Abstellflächen für Fahrräder sind an mehreren Stellen möglich. Ihre Fahrzeuge können Ihre Mieter auf den zahlreichen kostenfreien Parkplätzen direkt vor dem Haus sowie auf den umliegenden Straßen parken.
Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit auf der Vorder- und Giebelseite klassisch verklinkert und auf der Rückseite verputzt. Die Fenster sind bereits aus Kunststoff und mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, sowie teilweise mit Rollladen versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierter Gauben.
Die vier Wohneinheiten sind aktuell vermietet und erzielen jährliche Mieteinnahmen von 20.040 € bei vorhandenem Steigerungspotenzial. Einnahmen i.H.v. 26.400 € wären beispielsweise möglich.

Lage

Ihr neues Haus/Anlageobjekt befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Mitte (u.a. angrenzend an die Stadtteile Hülsdonk und Rheinkamp) und liegt damit im beliebten Zentrum der Stadt Moers.
Es steht auf der Seminarstraße 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 Baerler Str., die Sie auf die Rheinberger Str. führt, 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. 750m beginnt.
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Lidl befindet sich beispielsweise bereits in 650m, das neue Edeka-Center sowie weitere Versorger ab ca. 1,2km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls nur ca. 600m.
Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke, die sich allesamt in unmittelbarer Nähe befinden, steht mit dem Bethanien Krankenhaus in ca. 750m auch ein Krankenhaus bereit. Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch ruhig gelegene Wohngegend sind die größten Vorzüge dieser Lage und bieten Ihnen und Ihren Mietern eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

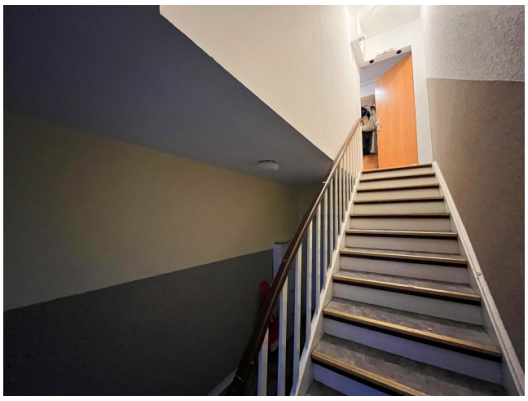
Erdgeschosswohnung:
• 3-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss (ca. 100 m2)
• Zeitlose Fliesenböden in Flur, Küche und den Bädern
• Zeitloser Laminatboden im Wohn- und Esszimmer und in den Schlafräumen
• Modern abgehängte und tlw. mit Einbaustrahlern versehende Decken (z.B. Wohnbereich)
• Hell gestaltete Wände und Decken in allen Räumen sowie Holztüren
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster tlw. mit Rollladen
• Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und Fenster
• Vollständig hell gefliestes Gäste-WC in Souterrain-Ebene
• Aktuell vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 550€ p.m.
Obergeschosswohnung (1. OG):
• 2-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss (ca. 60 m2)
• Moderne Laminatböden im Flur, Wohnbereich und Schlafzimmer sowie zeitloser Fliesenboden in der Küche
• Hell gestaltete Wände und Decken
• Moderne weiße Innentüren
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster tlw. mit Rollladen
• Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und Fenster
• Großer Balkon mit Blick in den Außenbereich
• Aktuell vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 385€ p.m.
Obergeschosswohnung (2. OG):
• 2-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss (ca. 60 m2)
• Moderne Laminatböden in allen Räumen
• Hell gestaltete Wände und Decken
• Moderne weiße Innentüren
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster tlw. mit Rollladen
• Vollständig hell gefliestes und bereits modernisiertes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und Fenster
• Großer Balkon mit Blick in den Außenbereich
• Aktuell vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 385€ p.m.
Dachgeschosswohnung (3. OG):
• 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Grundriss (ca. 55 m2)
• Zeitlose Laminatböden in allen Räumen
• Hell gestaltete Wände und Decken sowie Holztüren
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster
• Zeitlos gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Wanne und Fenster
• Moderne, offene Wohnküche
• Separater Abstellraum (aktuell Ankleide)
• Aktuell vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 350€ p.m.
Garten:
• Blickgeschützter und gepflegter Außenbereich
• Großzügig geflieste Terrasse (teilweise Überdachung)
• Rasenfläche, Bäume und weitere Bepflanzungen
• Praktische Kelleraußentreppe (tlw. überdacht)
Gebäude und Anlage:
• Massivbauweise mit Klinkerfassade (Vorder- und Giebelseite) sowie Putz (Rückseite)
• Satteldach mit integrierter Gaube
• Gepflegtes Gebäude, Treppenhaus sowie Gelände
• Überdachungen vor dem Eingang
• Lediglich 4 Parteien (je eine pro Geschoss)
Sonstiges (Keller etc.):
• Mehrere Kellerräume mit ausreichend Stauraum
• Gemeinschaftliche Fahrradstellplätze möglich
• Befeuerung mit Gas und Heizkörpern

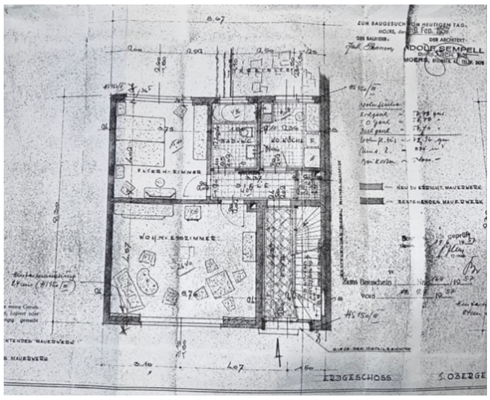
• Mieteinnahmen p.a. (Ist) 20.040 €
• Mieteinnahmen p.a. (Soll) 26.400 €

Sonstiges

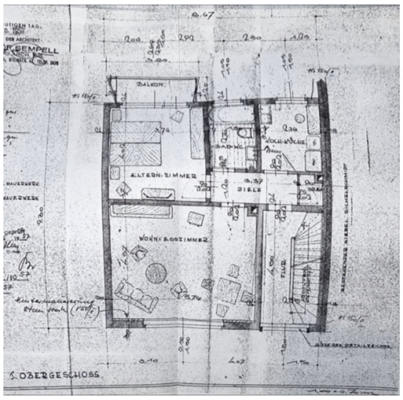
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

WANTED

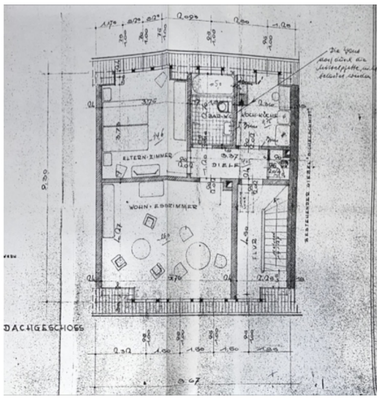




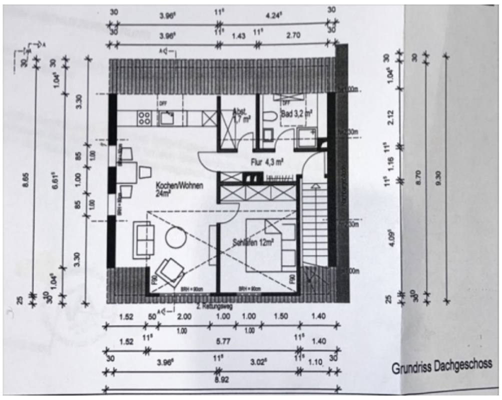
ELTERN-ZIMMER
WOHN-ZIMMER
DIELE
ERDGESCHOSS



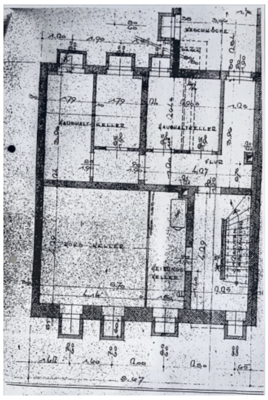
BALKON
ELTERN-ZIMMER
WOHN-ZIMMER
DIELE
FLUR
1.OBERGESCHOSS



ELTERN-ZIMMER
DIELE
WOHN-ZIMMER
FLUR
DACHGESCHOSS



Kochen/Wohnen
24m²
Bad 3,2 m²
Flur 4,3 m²
Schlafen 12m²
Grundriss Dachgeschoss



Ansprechpartner

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

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