Gepflegte Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt

Bethanienstraße 11
47441 Moers

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	114.000,- €
Kaltmiete	350,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	54 m^2
Nutzfläche	5 m^2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	11
Baujahr	1981
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Energieausweis	
Energieausweis Art	Bedarf
Energieverbrauchskennwert	CkWh/m²a
Endenergiebedarf	96

Ausstattung	
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Fussbodenheizung
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

Objektbeschreibung

Ihre gepflegten Eigentumswohnungen bieten Ihnen ca. 52m2 (WE7) und 48 m2 (WE9) Wohnfläche und befinden sich im 2. Obergeschoss. Darüber liegt nur noch eine weitere Etage. Sie sind zwei von nur 11 Wohneinheiten in dem Gebäude. Zur Ihrer WEG gehören darüber hinaus noch die wenigen Nachbarparteien. Das Mehrfamilienhaus wurde 1981 in einer zentralen dennoch ruhigen Lage in Moers im beliebten Ortsteil Mitte errichtet. Die Wohnungen wurden, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug wäre daher ohne die sonst so obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich. Aktuell sind beide Einheiten gut vermietet.
Ihr neues Zuhause oder Ihre ideale Kapitalanlage verfügt jeweils über einen optimal gestalteten und praktischen

Grundriss mit 2 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafebene getrennt ist. Ihre Wohnungen bestehen dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, in Wohnung 9 mit einer offenen Küche bzw. in Wohnung 7 mit einer angrenzenden Küche, sowie einem Schlafzimmer und einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihren Wohnungen jeweils noch ein eigener Kellerraum und zur Nutzung ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.
Über den gepflasterten Gehweg, vorbei am begrünten und sehr gepflegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die gepflegte Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerkt gelegt wird. Das Zusammenspiel aus dem modernen Flachdach, dem zeitlosen Klinker, akzentuiert mit den weißen Fenstern, fungiert auf der kleinen Straße als echter Blickfang. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen. Stufenlos betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und teilgefliesten sowie hell gestalteten Wänden in Empfang. Über nur wenige Stufen gelangen ins 2. OG, wo sich Ihre neuen Wohnungen befinden. Diese Etagen teilen Sie mit nur einem weiteren Nachbarn! Sobald Sie Ihre Wohnungstüren aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in den freundlichen und gefliesten Dielen. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.
Als Highlight Ihres neuen Zuhauses können definitiv die großzügigen Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Die lichtdurchfluteten Grundrisse, untermauert durch eine perfekte Größe, sowie der direkte Zugang von Ihren Wohnbereichen zu Ihren sonnigen, großen Balkonen bieten hier besondere Attraktivität. Hier können Sie blickgeschützt sitzen und Ihre Ruhe genießen. Ein Ausblick in Ihre ruhige und grüne Umgebung oder eine freie Aussicht erwartet Sie, lädt zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Während eine großzügige Fläche mit Platten belegt wurde und ausreichend Platz bietet, fungiert das vorhandene Flachdach mit einer Teilüberdachung in WE7 wie eine Markise, die Ihnen im Sommer Schatten spendet. In WE9 hingegen können Sie bei Bedarf problemlos auch eine Markise installieren. Während die offene Küche in Ihrer kleineren Wohnung ein echter Hingucker ist, punktet in Ihrer größeren Wohnung angrenzend an Ihren Wohn- und Essbereich eine separate Küche. Diese überzeugt insbesondere durch ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine Theke oder Essecke.
Weiter gelangen Sie vom Flur in Ihr vollständig zeitlos gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer großen Dusche ausgestattet und ideal von allen Räumen zu erreichen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und Wasseruhren wurden verbaut.
Zuletzt befindet sich Ihr helles Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermittelt, auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung. Dieses kann beispielsweise perfekt als Schlafzimmer mit integrierter Büroecke genutzt werden. Bei Bedarf kann hier aber alternativ auch mit wenigen Handgriffen ein apartmentähnlicher Grundriss entstehen. Die zeitlosen Fliesen aus dem Eingangsbereich setzen sich als Bodenbelag in allen Räumen fort. Die Wände und Decken sind hell gestaltet und die Innentüren modern in Weiß gehalten. Die Fenster sind aus Kunststoff, doppeltverglast, ebenfalls passend in Weiß und mit Rollladen bestückt. Die gesamte Wohnung wird über eine gemütliche Fußbodenheizung beheizt.
Als eine weitere Alternative wäre ggf. eine Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten zu einer klassischen 3 oder 4-Zimmer-Wohnung denkbar. So könnte u.U. eine Wohnfläche von über 100m2 generiert werden. Es würden ein großer Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche, ein Badezimmer sowie 2 bis 3 Schlafzimmer entstehen.
Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in die komplett unterkellerte Ebene des Gebäudes. Dort finden Sie Ihren großzügigen, privaten Kellerraum. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls praktisch im Keller untergebracht werden. Ihr Fahrzeug können Sie mit einem Anwohner-Parkausweis direkt vor der Tür abstellen. Zahlreiche, kostenfreie Parkplätze stehen darüber hinaus direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Gebäude bereit.
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 und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch verklinkert und verfugt und verfügt demnach über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein modernes Flachdach. Das Gebäude wird mit kostengünstiger Fernwärme versorgt. Das monatliche Hausgeld beträgt für Wohnung 7 ca. 330€ und für Wohnung 9 ca. 300€.

Diese inkludieren alle relevanten Kosten. Die monatlichen Instandhaltungsrücklagen belaufen sich auf ca. 24€ (WE7) bzw. ca. 20€ (WE9). Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für die WEG belaufen sich aktuell auf ca. 39.000€ (Stand 31.12.2022).
Die hier angebotenen nebeneinanderliegenden Immobilien sind zwei von 4 zu erwerbenden Einheiten in dem Objekt. Bei den anderen Wohnungen handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung mit ca. 78m2 sowie eine Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 56m2. Der Kauf von mehreren Wohnungen in einem Paket ist folglich möglich!

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 auf der Bethanienstraße 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 Rollladen sowie große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großen, sonnigen Balkon
• Blick ins Grüne bzw. freie Sicht
• Helle und offene Grundrissgestaltung (Änderungen möglich)
• Zeitlos geflieste Badezimmer mit großer Dusche
• Zentrale Warmwasseraufbereitung und Wasseruhren
• Zusammenlegung der beiden Wohnungen denkbar
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

• Ca. 39.000€ Instandhaltungsrücklagen

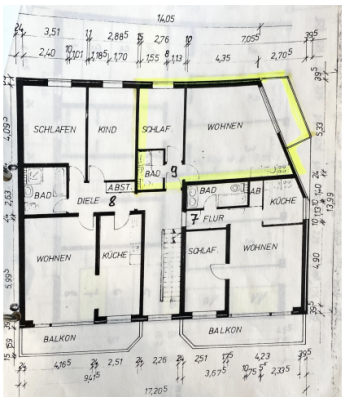
Sonstiges

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

Adresse

Bethanienstraße 11
47441 Moers

2023


SCHLAFEN
KIND
SCHLAF
WOHNEN
BAD
DIELE
ABST
BAD
LAB
KÜCHE
FLUR
WOHNEN
KÜCHE
SCHLAF
WOHNEN
BALKON
BALKON

Ansprechpartner

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

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