



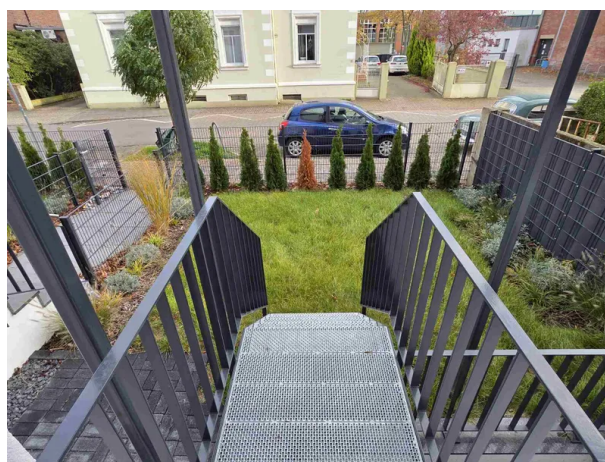
Anlageimmobilie

**RESERVIERT: Kernsaniertes, nach
WEG geteiltes 6-Familienhaus im
Herzen von Moers**

**Objekt-Nr.:
66582-8620**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 47441 Moers-Zentrum





Details

Preise	Kaufpreis	1.500.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 512 m²
	Grundstücksfläche	ca. 449 m²
	vermietbare Fläche	ca. 512 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1907
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	voll saniert
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	6
Ausstattung	Rolladen	✓

Beschreibung

Das Objekt wurde in 6 Wohneinheiten aufgeteilt, die Wohnungen haben Größen von 62 bis 134 m² und zwei bis vier Zimmer. Die Raumaufteilungen sind offen und modern mit jeweils einem Wohnraum mit offener Küche und Duscbädern. Die Wohnungen haben alle einen Balkon oder sogar Gartenflächen (im EG). Das Haus ist bereits nach WEG geteilt, der Erwerber kann die Wohnungen also ggf. auch später einzeln weiterveräußern. Durch die hervorragende Ausstattung halten wir eine JNME von EUR 80.000,- bis EUR 85.000,- für erzielbar.



Ausstattung

Hier erinnert wirklich nichts mehr an den Altbestand! Das Haus wurde komplett kernsaniert - u. a. mit folgender Ausstattung: Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung als Fußbodenheizung ausgelegt, Wärmedämmverbundsystem, KfW 70-Standard, Vinylfußböden in Holzoptik, neue 3-fach verglaste Schüco Fenster mit elektrischen Außenrollos, teilweise bodentief, Smarthome kompatibel, weiße Innentüren mit schwarzer Drückergarnitur, neue Wohnungseingangstüren sowie eine moderne Haustüranlage mit Videosprechanlage, Bäder in hellen Sandtönen mit jeweils einer Walk-in-Dusche und teilw. Waschmaschinenanschluss, teilweise zwei Bäder in den großen Wohnungen (Bäder werden noch fertig gestellt), komplett neue Elektrik - ausreichend Steckdosen, Treppenhaus in modernem Grau, ansonsten hell gestrichen, alle Wände in den Wohnungen verputzt und weiß gestrichen, eingezäunte Mieter-Gärten im EG vor und hinter dem Objekt, kleiner Kinderspielplatz sowie Fahrradunterstand neben dem Haus. Überzeugen Sie sich gerne vor Ort von der wirklich tollen Ausstattung dieses Hauses!

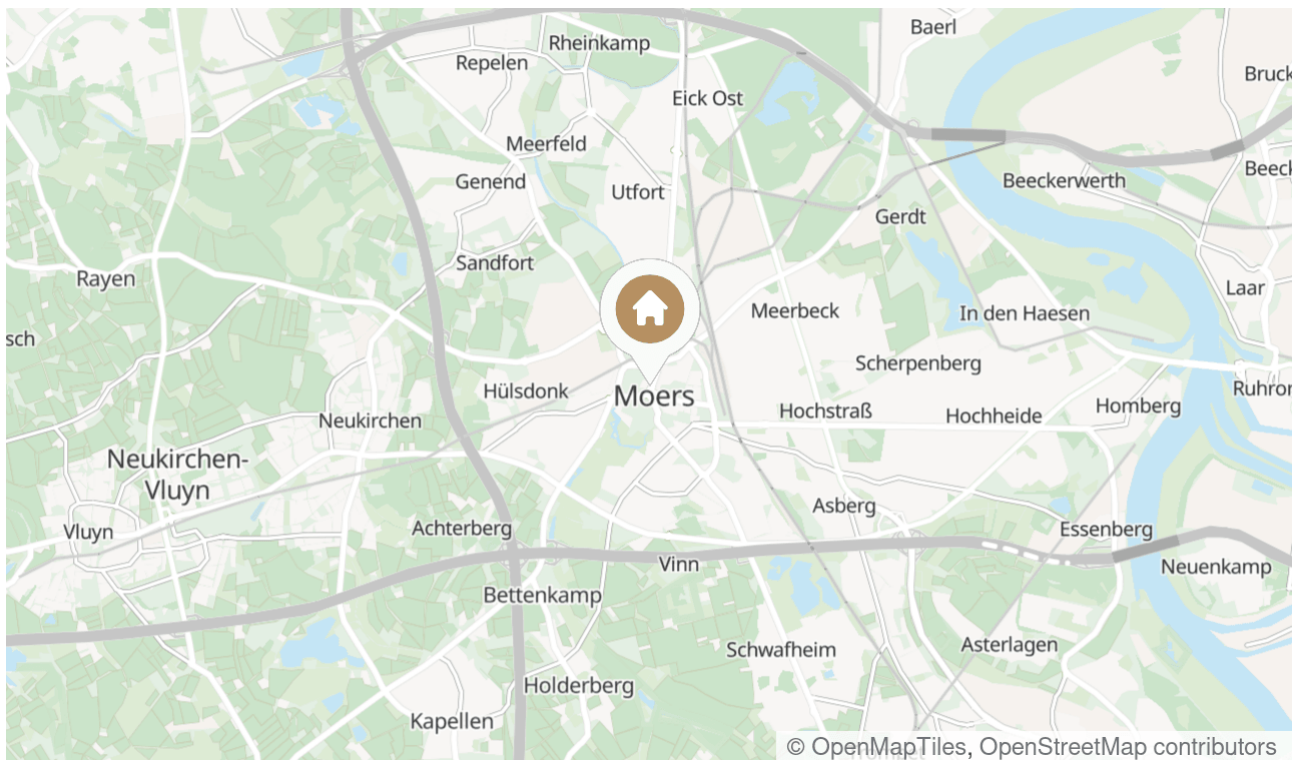
Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 26.09.2025 bis 25.09.2035
Endenergiebedarf Wärme: 32 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Luftwärme Energieeffizienzklasse: A Baujahr: 1907 Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können. Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch! Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

Lage & Umgebung

47441 Moers-Zentrum

Ruhig und doch äußerst zentral, so lässt sich die Lage wohl sehr treffend beschreiben. Die Entfernung zur Moerser Altstadt beträgt weniger als 600 m, das Rathaus ist noch schneller erreicht. Dies macht den Standort sowohl für den anspruchsvollen Wohnungssuchenden als auch für den Gewerbetreibenden äußerst attraktiv!



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

25.09.2035

Ausstellungsdatum

26.09.2025

Endenergiebedarf

32 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A

Baujahr

1907

Wesentlicher Energieträger

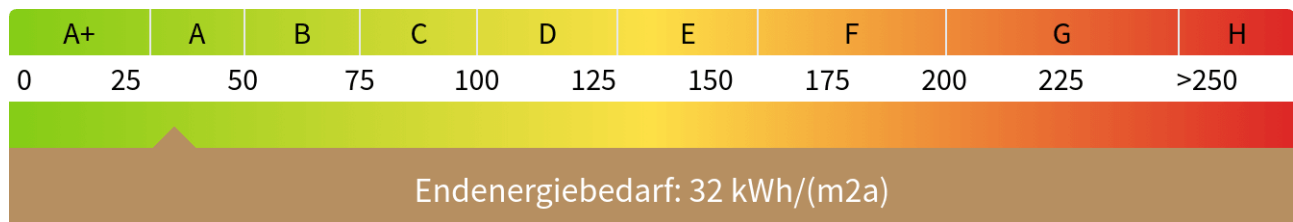
Luftwärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung

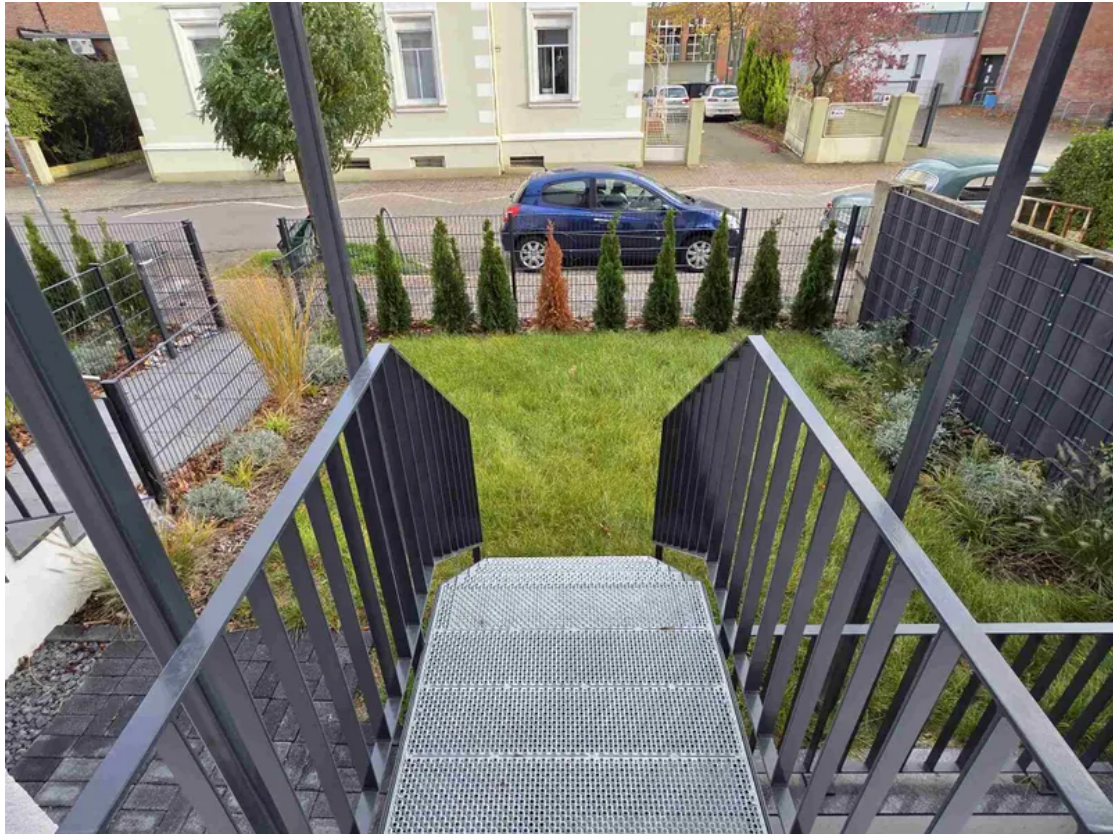




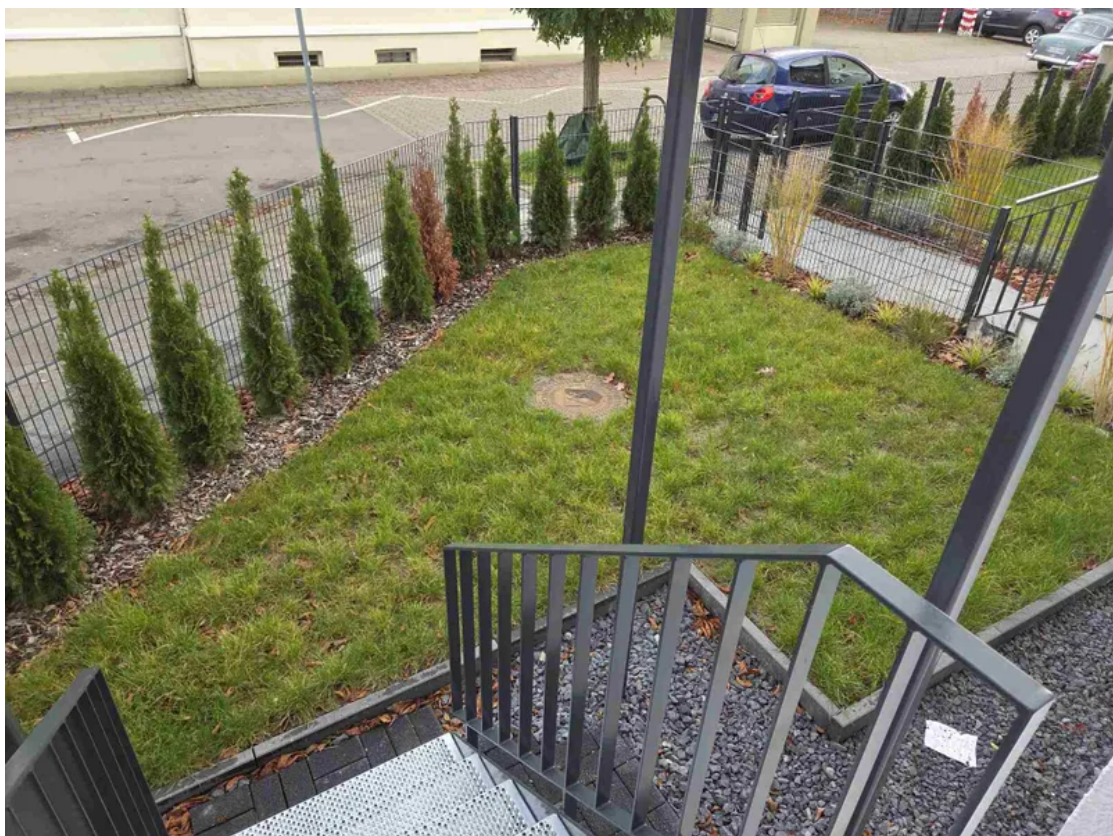
Ansicht



Seiten bzw. Rückansicht



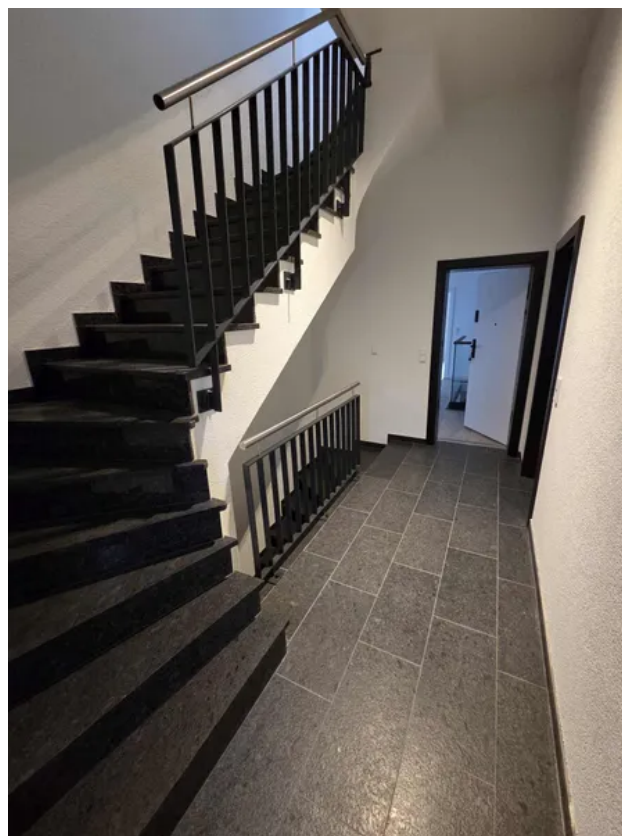
Garten EG rechts vorne



Garten EG links vorne



Hinterer Gartenbereich



Treppenhaus



Beispielwohnraum mit offener Küche



Diele Maisonette-Wohnung EG



Souterrainraum Maisonette-Wohnung



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Wohnraum/Wohnküche



Balkon



Wohnraum im DG



Schlafzimmer



Beispielbad



Beispielbad



Diele Maisonette-Wohnung DG



neue Wärmepumpenheizung



Keller im top Zustand!



Hausansicht

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

