



Haus

**Langfristig vermietetes
Grafschafter Haus am Moerser
Stadttrand**

**Objekt-Nr.:
66582-8561**

Haus zum Kauf

in 47441 Moers-Vinn





Details

Preise	Kaufpreis	130.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	8.760 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	langfr. vermietet
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 125 m²
	Zimmer	4
	Nutzfläche	ca. 30 m²
	Grundstücksfläche	ca. 174 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1900
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Badezimmer	1

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Dieses kleine Schmuckkästchen eignet sich ideal für eine kleine Familie. Im Erdgeschoss befinden sich die Diele, ein großes Wohnzimmer, Küche mit vorgelagertem Essbereich, ein Gäste-WC sowie ein Arbeitszimmer



(Durchgangszimmer) mit schmaler Treppe in ein darüberliegendes Zimmer (offen ohne Tür). Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume mit Schrägen, ein Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine sowie ein Duschbad. Das Haus ist teilunterkellert. Hinter dem Haus befindet sich eine Terrasse (einen Garten gibt es leider nicht). Eine überlange Garage ist seitlich angebaut. Das Haus ist seit 2021 an ein Paar mittleren Alters vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 730,- zzgl. der üblichen Nebenkosten. Das Mietverhältnis geht automatisch auf den Erwerber über. Eine Eigenbedarfskündigung scheint uns aufgrund des Gesundheitszustandes des Mieters keine Aussicht auf Erfolg zu haben. Dies haben wir bei der Preisfindung natürlich berücksichtigt!

Ausstattung

Das Haus ist gepflegt und in den vergangenen Jahren wurden im Inneren einige Renovierungsarbeiten durchgeführt. Energetisch muss aber vermutlich in den nächsten Jahren investiert werden. Ausstattungsdetails: Duschbad im DG in Weiß/Terracotta, weißes Gäste-WC, braune Kunststofffenster mit Außenrollos (teilw. elektrisch betrieben), Oberböden überwiegend mit einfachem Laminat ausgelegt, extra breite Garage mit davor liegendem PKW-Stellplatz, Öl-Zentral-Heizung, Küche und HWR in DG hell gefliest, weiße Innentüren. Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass der Keller baujahrestypische Feuchtigkeit aufweist.

Sonstiges

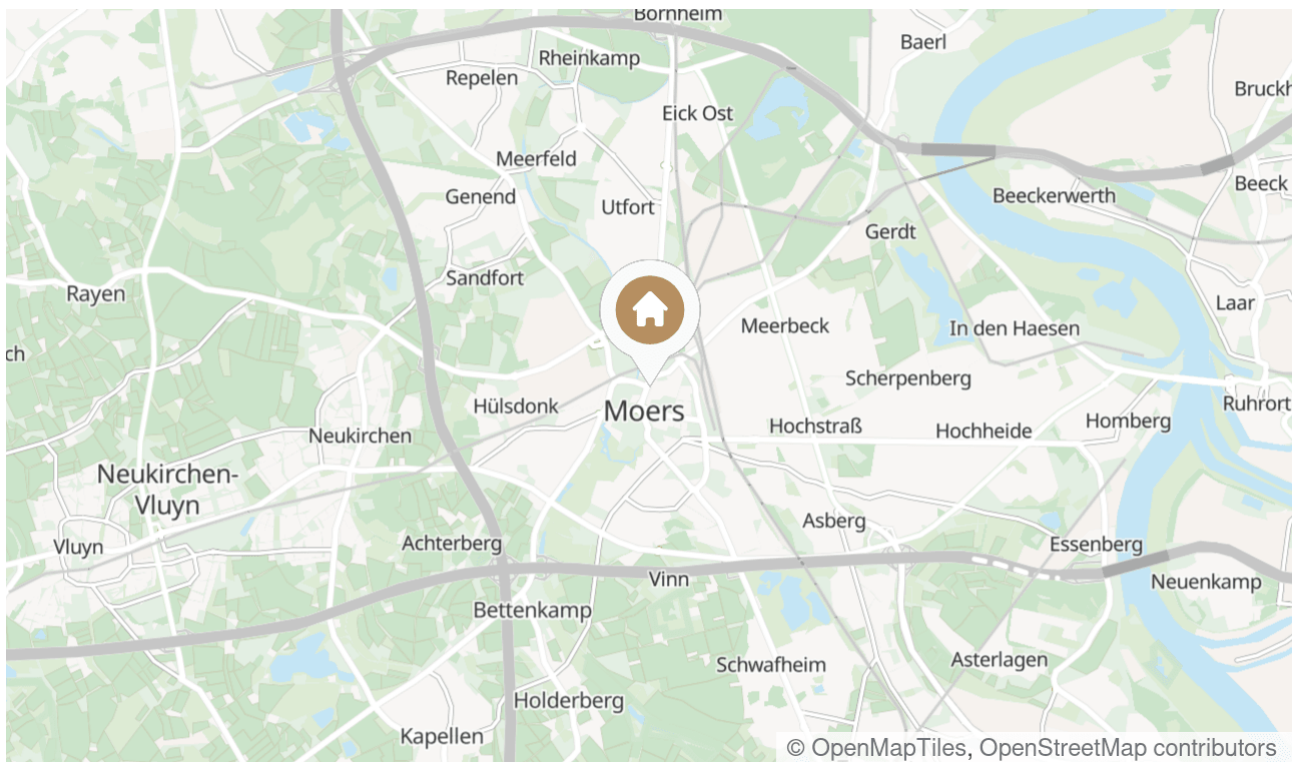
Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 07.07.2025 bis 06.07.2035
Endenergiebedarf Wärme: 498 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Öl Energieeffizienzklasse: H Baujahr Haus: 1900, Bj. Heizung: 1989 Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre 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-Vinn

Das Haus befindet sich südlich vom Moerser Stadtzentrum an der recht lebhaften Düsseldorfer Straße; Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Kindergarten und Schulen sind von hier aus gut zu Fuß zu erreichen. Über die nahegelegene Autobahnauffahrt zur A 40 erreicht man schnell das Ruhrgebiet bzw. die umliegenden Großstädte.



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

06.07.2035

Ausstellungsdatum

07.07.2025

Endenergiebedarf

498 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1900

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Frontansicht (Archivbilder!)



geräumiges Wohn-/Esszimmer ...



durchgehend



vorgelagerter Essplatz zur Küche



Küche mit Austritt auf die Terrasse



Terrasse



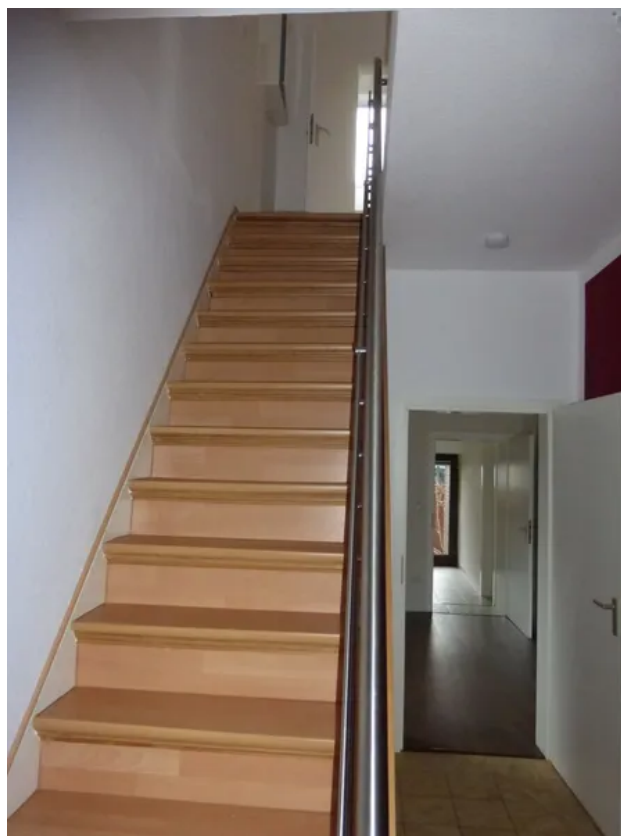
Abeitszimmer (Durchgangszimmer)



Zimmer im DG des Anbaus



Gäste-WC



Treppe vom Haupthaus



Duschbad im DG



Schlafzimmer im DG



Kinderzimmer im DG



kl. Wirtschaftsraum mit Waschm.-Anschluss im DG

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

