

**Exposé - Nr. YL781**

Kaufobjekt  
47441 Moers

Ihr Ansprechpartner:  
**Herr Jürgen Hönnscheidt**  
**02841 23304**

**- Top Kapitalanlage oder Eigennutzung -**  
**Vermietetes Reihenhaus mit TG-Stellplatz in Citynähe**



**Hausansicht**

Eckdaten	
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>PLZ</b>	47441
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Moers
<b>Regionaler Zusatz</b>	Moers-Zentrum
<b>Wohnfläche</b>	ca. 110 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 41 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 110 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	220.000,00 €
<b>Stellplatzkaufpreis</b>	10.000,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	1

<b>Aussen-Provision</b>	3,57
<b>Energieausweis gültig bis</b>	25.06.2028
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	83,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Baujahr</b>	1986
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2023
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Stellplatzart</b>	Tiefgarage

**Beschreibung**

Wir bieten hier ein gepflegtes und gut ausgestattetes Einfamilien-Reihenhaus auf kleinem Erbpachtgrundstück zum Kauf an.

Vermietung:

Das Haus und der Tiefgaragenplatz sind seit 2018 an ein solventes Ehepaar vermietet.  
Der Mietpreis beträgt € 820,00 netto monatlich.  
Sämtliche Betriebs- und Nebenkosten werden mit dem Mieter abgerechnet.

Baujahr: 1986

Bauweise:  
2-geschossige Massivbauweise mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss

Fassade: verklindert

Fenster: Naturholz, Isolierverglasung, Rollläden

Heizung:  
Gaszentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung (neu 2023)

Raumaufteilung (Grundrisse anliegend):  
EG: Wohn-/Essraum, Küche, Diele, Gäste-WC, Terrasse  
OG: großer Schlafräum, Bad mit Fenster, Flur, Hausw.-Raum  
DG: 2 Schlafräume, Flur  
KG: großer Hobbyraum, Vorratsraum, Waschräum, Flur

Wohnfläche EG, OG, DG: ca. 110, 42 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche KG: ca. 41,43 m<sup>2</sup>

Erbpacht-Grundstück:  
Das anteilige Grundstück ist ca. 110 m<sup>2</sup> groß.

Stellplatz:  
1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (Doppelparker).

## Lage

Die Immobilie befindet in ruhiger und zentraler Wohnlage von Moers-Zentrum. Die Innenstadt (Fußgängerzone) ist nur ca. 800 m entfernt.  
Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

## Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie ist gepflegt und hat eine recht gute Ausstattung (siehe Fotos).

Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen / neues, hell gefliestes Bad mit Fenster, großer Dusche mit Glastrennwand, weißer Sanitärausstattung, Einbau 2022 / neues, hell gefliestes Gäste-WC mit Fenster und weißer Sanitärausstattung, Einbau 2023 / neue Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Einbau 2023 / große Terrasse mit Markise

## Sonstige Angaben

Übernahme: nach Vereinbarung

Erbpacht- und Nebenkosten:  
€ 155,13 monatliche Erbpacht für das Grundstück

€ 34,00 monatlich für Unterhaltung der Zuwegung, Rücklagenstand per 31.12.2025 ca. € 39.500,00

€ 10,00 Nebenkosten Tiefgarage

Maklergebühr:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Makler-Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. MWSt..

Mit dem Verkäufer ist eine gleichlautende Provisionsvereinbarung geschlossen worden (Provisionsteilung gem. § 656c BGB).

Besichtigung:

Gerne erwarten wir Ihre Terminvorschläge zu einer ausführlichen Besichtigung und Besprechung.



**Gartenansicht**



**Wohnraum**



**Wohnraum**



**Terrasse / Garten**



**Diele**



**Gäste-WC**



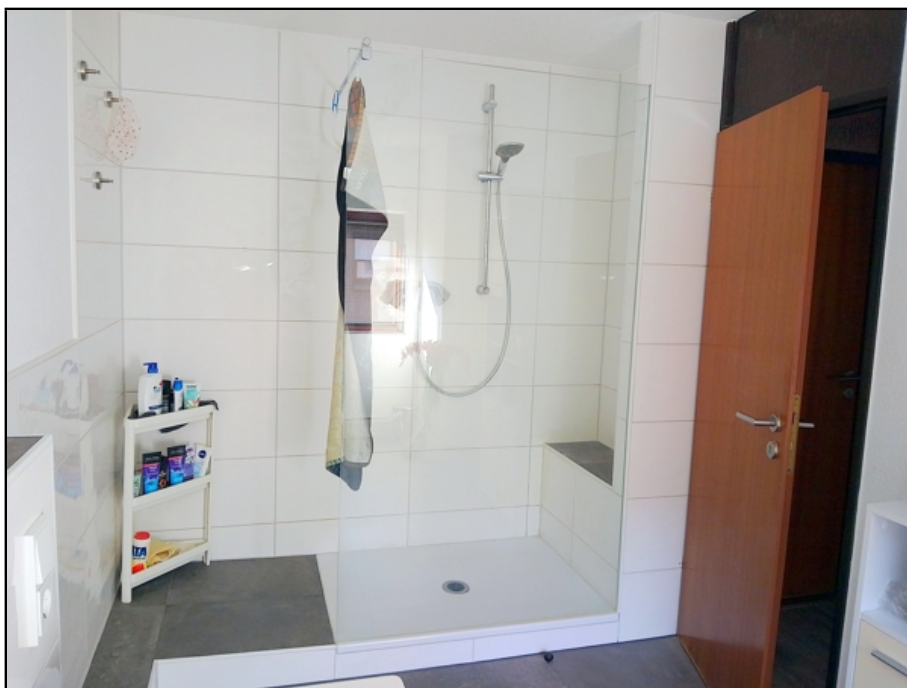
**Küche**



**Küche**



**Bad**



**Bad**

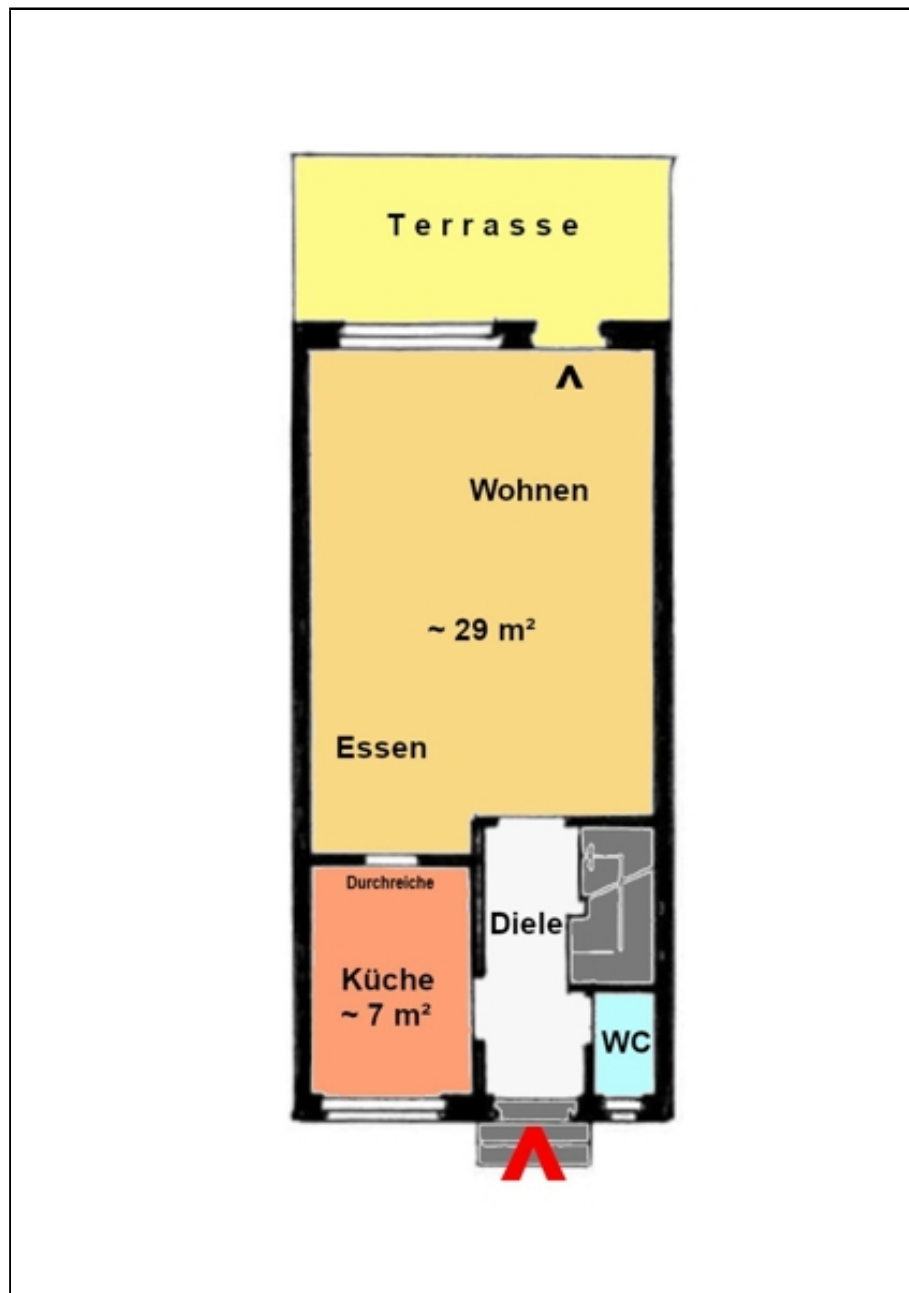


**Heizung**

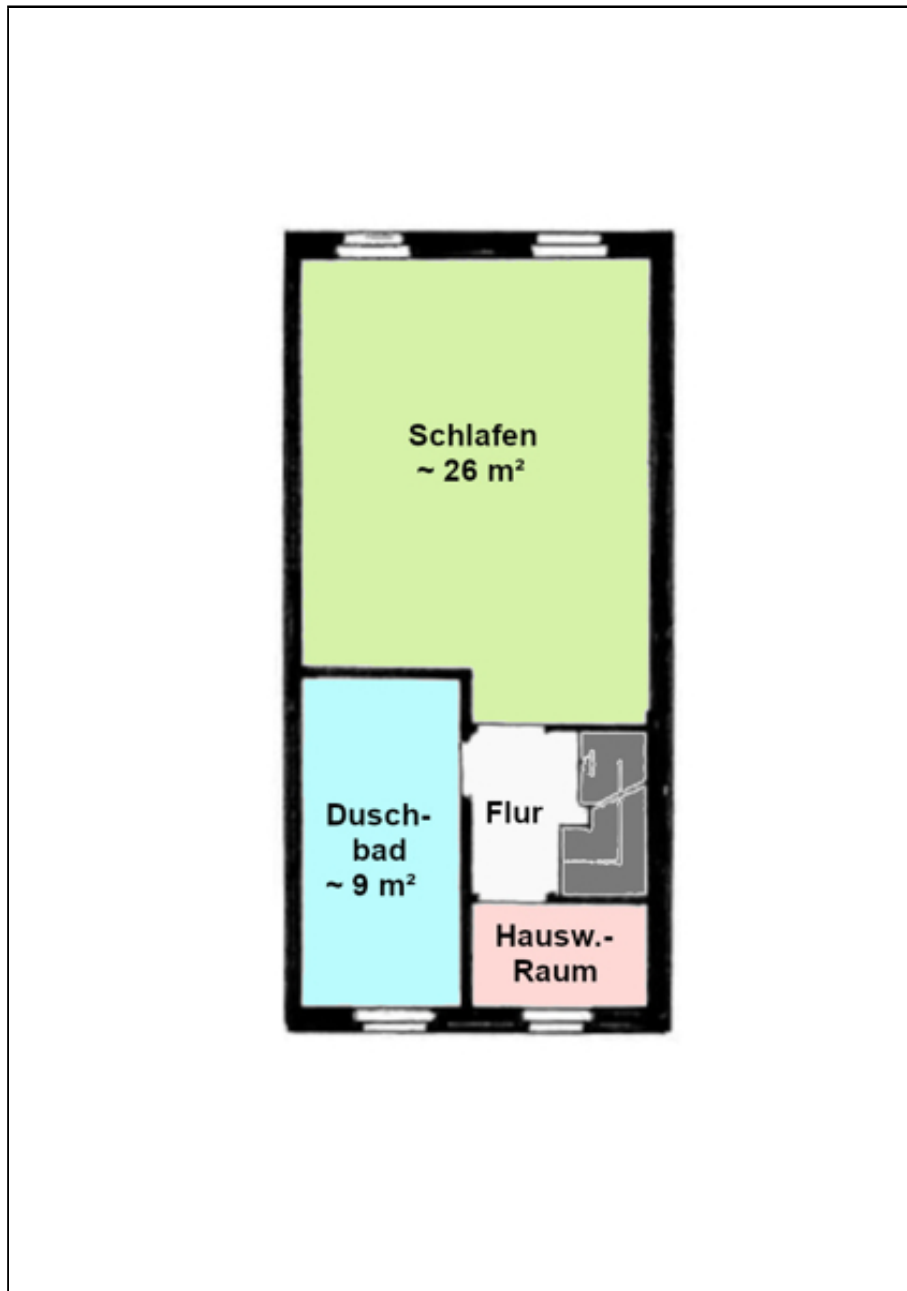


**Hobbyraum KG**

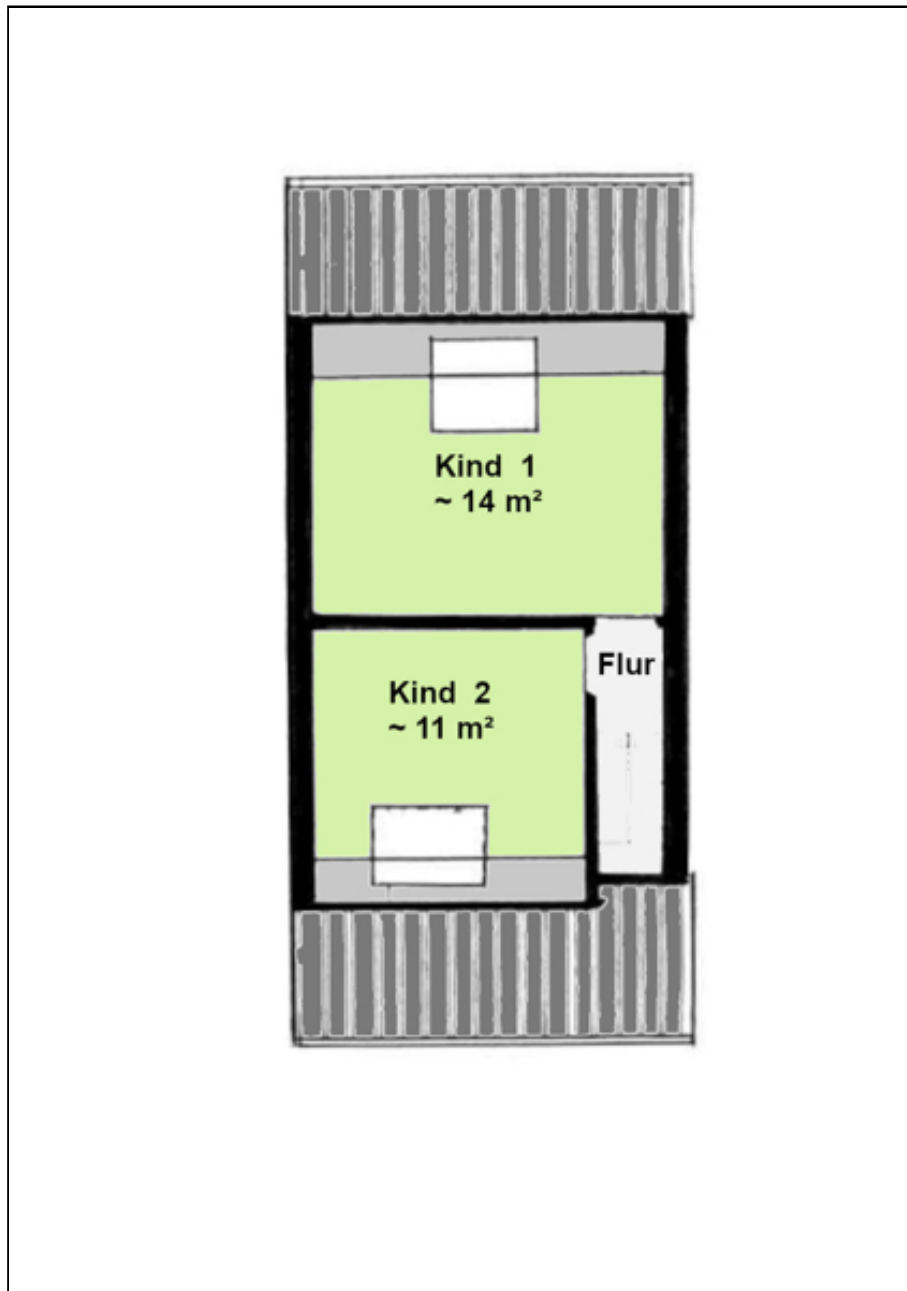




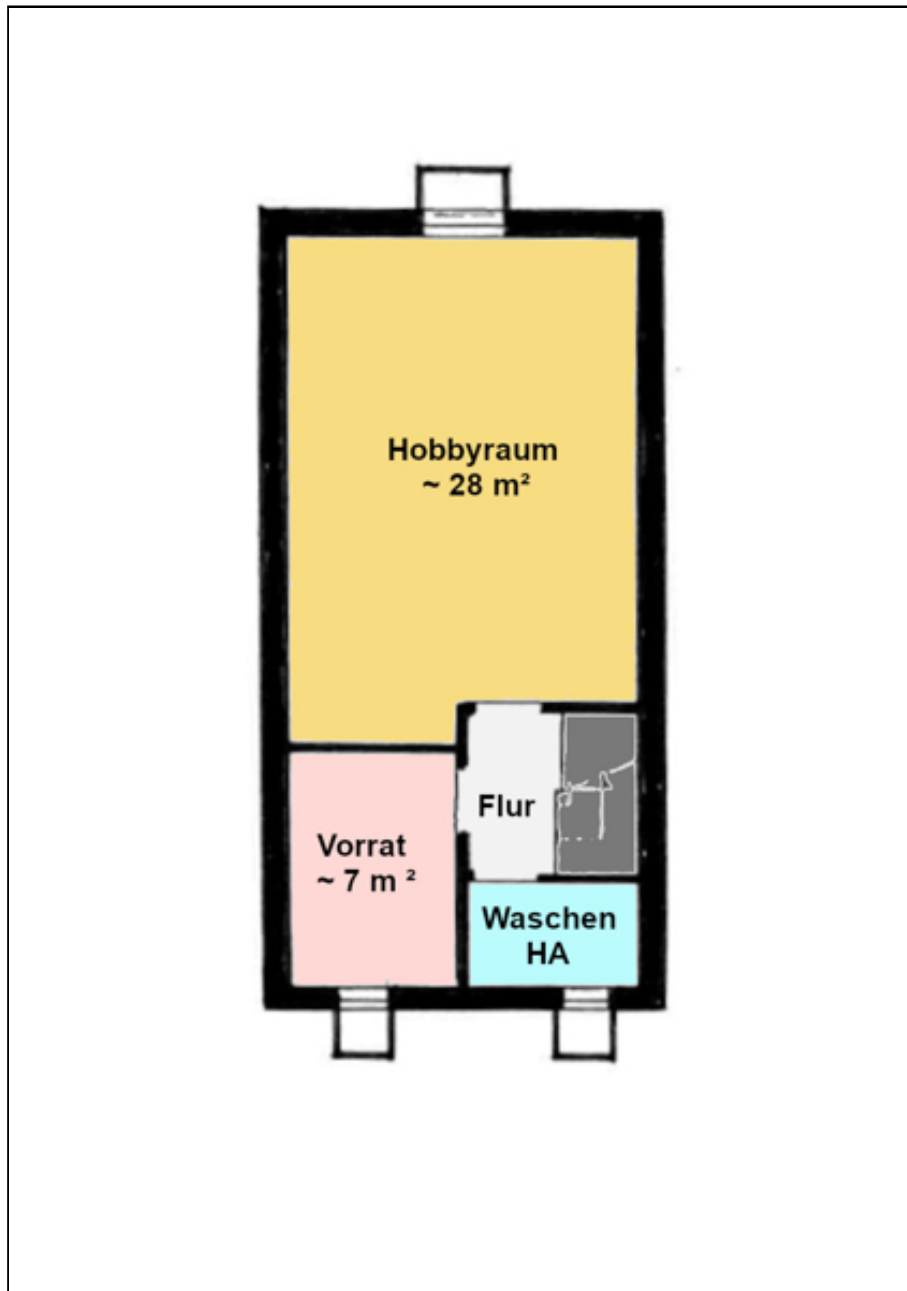
Erdgeschoss



Obergeschoss



**Dachgeschoss**



Kellergeschoss

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

**Internet:** [www.immo-hoennscheidt.de](http://www.immo-hoennscheidt.de)

**E-Mail:** [info@immo-hoennscheidt.de](mailto:info@immo-hoennscheidt.de)

Steinstraße 49, 47441 Moers

Tel: 02841 23304

Fax: 02841 18491