

**Exposé - Nr. HB833**

Kaufobjekt  
47441 Moers

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

**MOERS-ZENTRUM- Wohn-/Geschäftshaus am Schlosspark/Amtsgericht**



**Garten**

Eckdaten	
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>PLZ</b>	47441
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Moers
<b>Regionaler Zusatz</b>	Moers-Zentrum
<b>Wohnfläche</b>	ca. 323,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 136,06 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 375 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche</b>	ca. 459,11 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	470.000,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	2
<b>mtl. Mieteinnahmen (Soll)</b>	2.795,00 €
<b>Energieausweis gültig bis</b>	28.08.2018
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis

<b>Endenergieverbrauch</b>	123 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Baujahr</b>	1958
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1993
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Befuerung</b>	Öl
<b>Stellplatzart</b>	Stellplatz im Freien

**Beschreibung**

Es handelt sich hier um ein solides Wohn- und Geschäftshaus in unmittelbarer Citylage.

Baujahr: 1958

Bauweise:  
4-geschossige, konventionelle Mauerwerksbauweise mit Unterkellerung

Dach: Flachdach

Fassade:  
Front verklindert, Gartenseite Putzfassade

Fenster:  
Kunststoff, Isolierverglasung

Heizung:  
Ölzentralheizung (1993)  
ca. 8.000 l. Erdtank vor dem Haus

Aufteilung (Grundrisse anliegend)  
EG + Souterrain = Praxisräume - ca. 136,06 m<sup>2</sup>  
1.Obergeschoss = Wohnung - ca. 106,55 m<sup>2</sup>  
2.Obergeschoss = Wohnung - ca. 108,25 m<sup>2</sup>  
3.Obergeschoss = Wohnung - ca. 108,25 m<sup>2</sup>

Wohn-Nutzfläche ca. 459,11 m<sup>2</sup>

Vermietung:  
Die Wohnungen sind vermietet.  
Die Büroräume sind frei.

Mieteinnahmen:  
Sollmieten: € 33.540,00 netto p.a.  
Istmieten: € 21.600,00 p.a.

PKW-Stellplätze:  
z.Z. stehen zwei Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Evtl. können durch ein Überfahrtsrecht weitere Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück angelegt werden.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar im Stadtzentrum von Moers.

## Ausstattung Beschreibung

Das Haus hat insgesamt eine gut bürgerliche Ausstattung.  
Die Bäder sind in den letzten Jahren teilweise erneuert worden.

## Sonstige Angaben

Übernahme: nach Vereinbarung

Vermietung:  
Auf Grund der Stadtlage und Nähe zum Schloßpark ist u.E. eine dauerhafte Vermietbarkeit gegeben.

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

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



**Hausansicht**



**Büro**



**Büro**



**Büro**

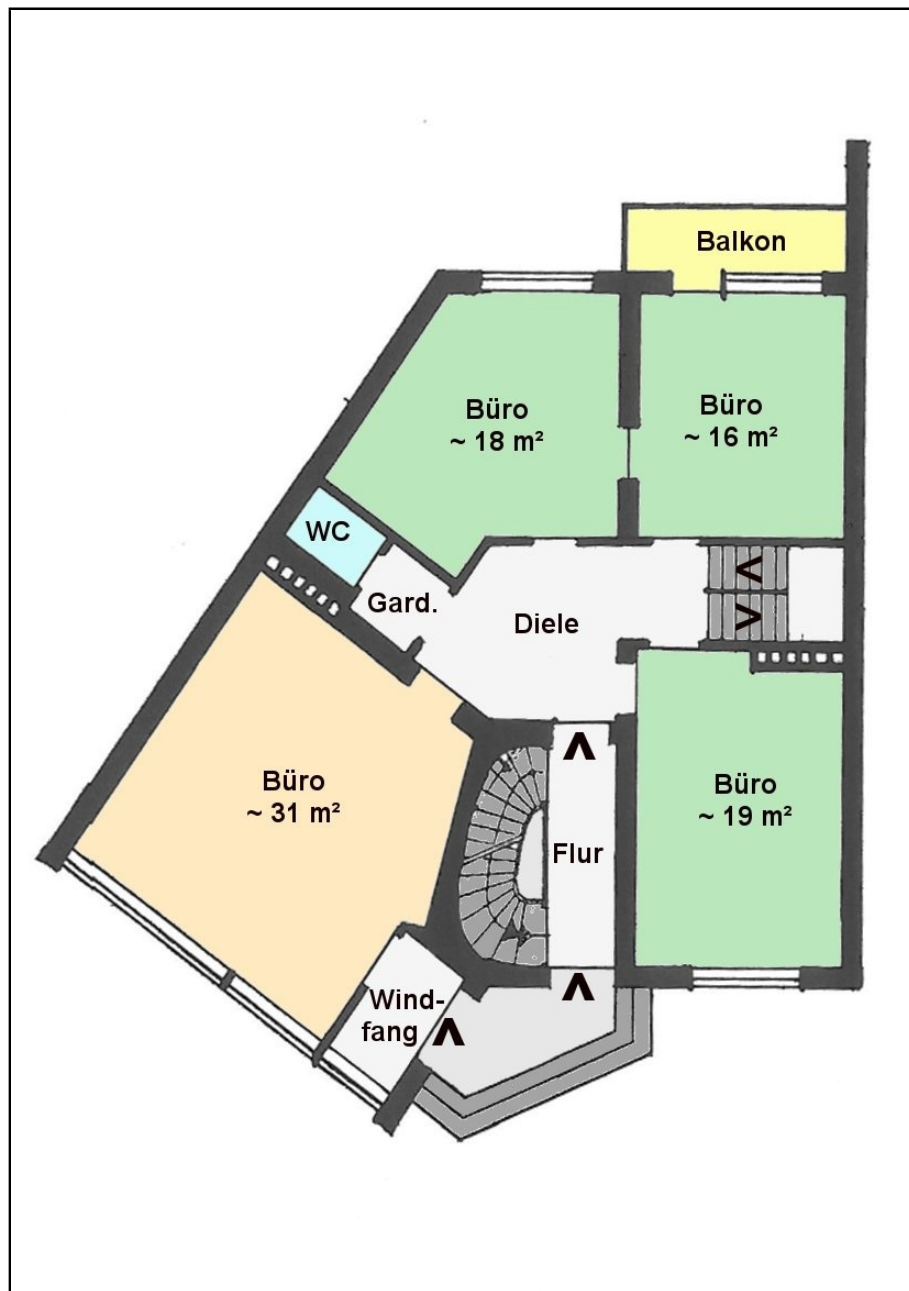


## Verkauf eines Wohn- und Geschäftshauses

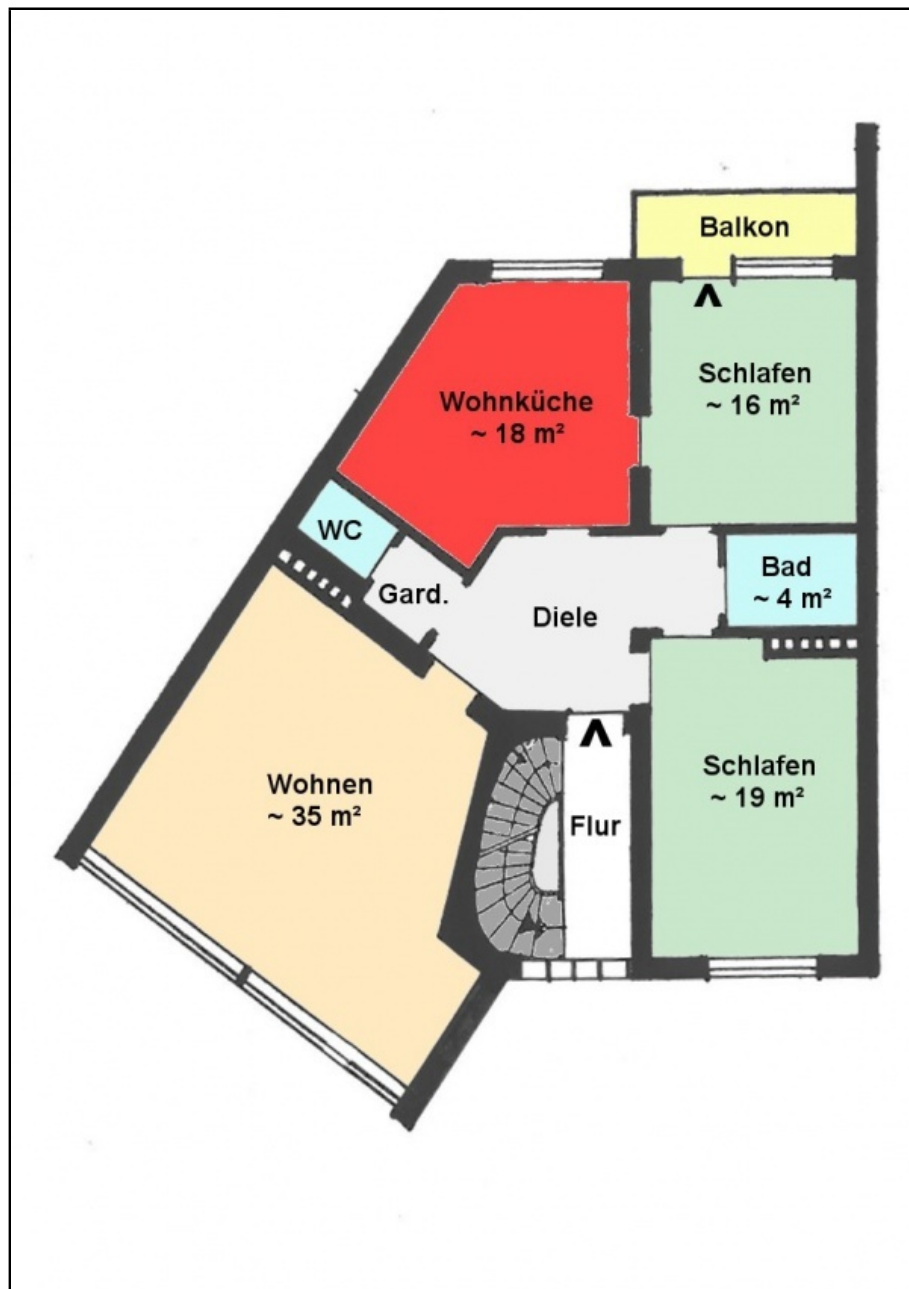
### Einzelmietaufstellung

Etage	seit	Wfl/Nfl	Nettomiete	Kautio	Bemerkung
EG+Sout.	Frei	136,06 m <sup>2</sup>	€ 995,00	0,00	Büro/Praxis
1.OG	2010	106,55 m <sup>2</sup>	€ 610,00	€ 1.220,00	Wohnung
2.OG	2000	108,25 m <sup>2</sup>	€ 600,00	€ 1.114,62	Wohnung
3.OG	2010	<u>108,25 m<sup>2</sup></u>	<u>€ 590,00</u>	<u>€ 1.180,00</u>	Wohnung
		459,11 m <sup>2</sup>	€ 2.795,00	€ 3.514,62	
		=====	=====	=====	
<b>Soll-Mieteinnahmen jährlich</b>			<b>€ 33.540,00</b>		
			=====		
<b>Ist-Mieteinnahmen z.Z. jährlich</b>			<b>€ 21.600,00</b>		
			=====		

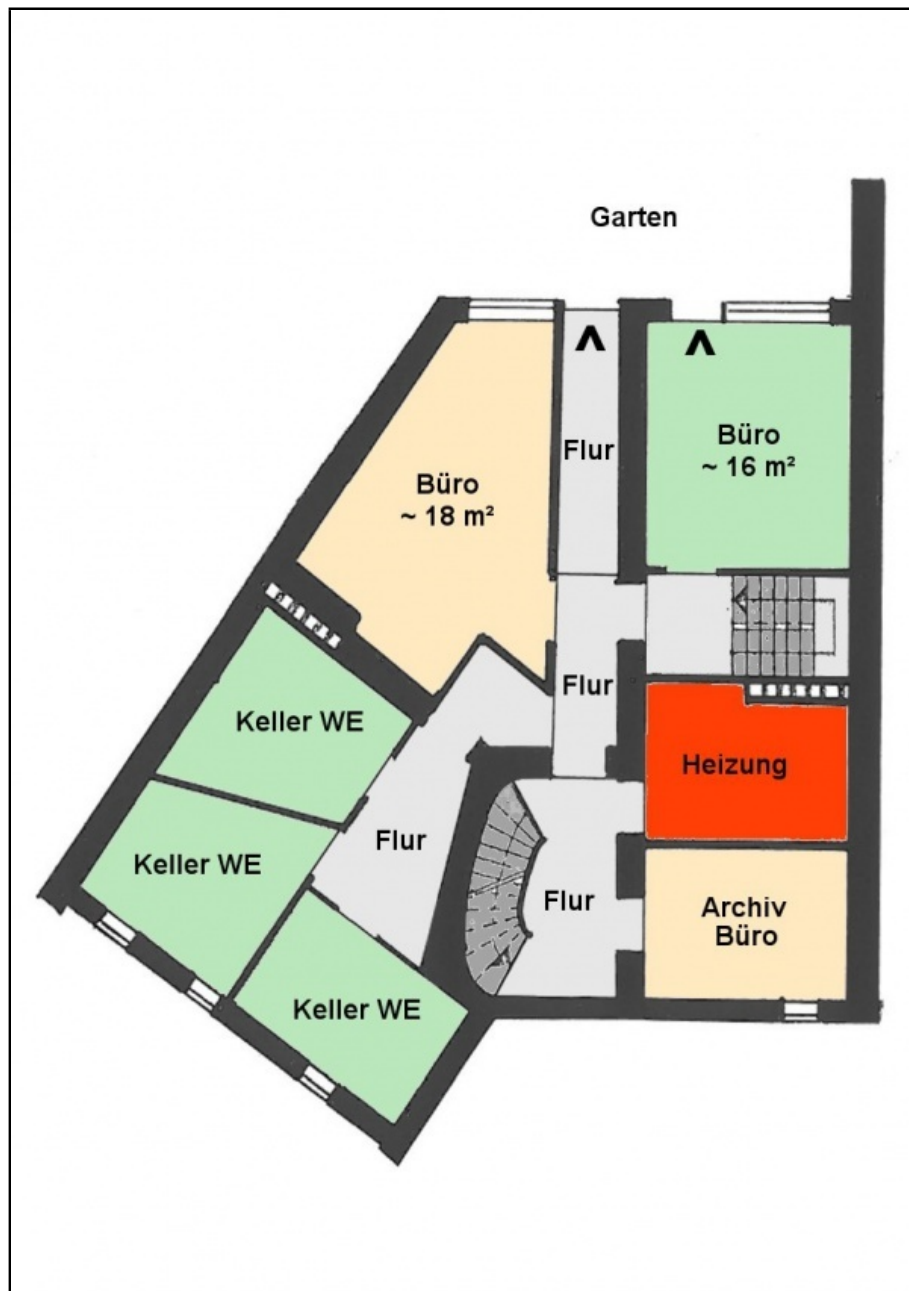
### Mietaufstellung



**Erdgeschoss**



I. bis III. Obergeschoss



**Souterrain/Keller**



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