

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Moers

### Schöne Dachgeschoßwohnung im Herzen von Moers



Objekt-Nr. OM-133826

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Axel-Ulf Köpke

47441 Moers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1906	Mietsicherheit	2.850 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	87,35 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im 3. Obergeschoß eines umfangreich sanierten Altbaus befindet sich die angebotene rund 87m<sup>2</sup> große Dachgeschoßwohnung.

Zur Zeit laufen Renovierungsarbeiten. Die Fotos zeigen die Wohnung vor der Renovierung. Der alte Laminatboden wird ersetzt, Türen, Wände und Einbauschränk werden neu gestrichen.

Die Wohnung verfügt über ein großes helles Wohnzimmer mit nur wenigen Schrägen im Bereich der Fenster. Hier finden Sie viel Raum, der sich ganz nach Ihren Wünschen und Ideen gestalten lässt.

Die beiden gemütlichen Schlafzimmer lassen sich durch eine Zwischentür in der Diele vom Wohnzimmer, der Küche und dem Bad trennen.

In der bestehenden Einbauküche, mit hochwertigen Elektrogeräten, macht das Kochen riesigen Spaß. Auch der Abwasch ist Dank einer Spülmaschine kein Problem mehr. Die Kühlgefrierkombi bietet viel Stauraum für Lebensmittel. Schränke und Schubladen bieten Raum für alle anderen Küchenutensilien. Platz für einen gemütlichen Essplatz mit großem Tisch, Bänken oder Stühlen finden Sie ebenfalls. Die große Dachkuppel sorgt für frische Luft und für viel Licht.

Das Bad ist mit Waschtisch, WC, Eckbadewanne und Dusche ausgestattet. Aus dem Fenster haben Sie einen tollen Blick ins Grüne.

In der Diele bietet ein eingebauter Schrank viel Stauraum z.B. für Garderobe oder Dinge wie Bügelbrett und Staubsauger. Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner finden Sie in einer kleinen separaten Kammer im Treppenhaus einige Stufen tiefer.

Die Wohnung wird von der Fernwärme Dinslaken mit Heizwärme versorgt, mit ihr schließt der Mieter einen separaten Vertrag und rechnet direkt mit ihr ab. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Ein begrünter Hof kann von den Mietern mitgenutzt werden. Ein Hausmeisterservice steht Ihnen bei Fragen mit Rat und Tat zur Seite und übernimmt die Treppenhausreinigung, den Schneeräumdienst und das Herausstellen der Papiertonnen und der Restmüllbehälter. Die Vermieterseite gestellte Satelittenanlage kann kostenfrei mitgenutzt werden.

## Ausstattung

Das Haus wurde in den Jahren 2012 bis 2015 aufwendig saniert. Das Dach wurde neu gedeckt und isoliert. Dies garantiert für die Dachgeschoßwohnung auch im warmen Sommer angenehme Temperaturen. Eine Wärmedämmfassade auf der Wetterseite sichert eine gute Energiebilanz.

Alte Fenster und Türen wurden ausgetauscht. Die in die Jahre gekommene alte Heizung wurde durch den Anschluss des Hauses an die Fernwärme ersetzt. Die Renovierung des

Treppenhaus rundete die Sanierungsarbeiten ab.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in direkter Nähe zum Sankt Josef Krankenhaus in Moers. Bequem zu Fuß erreichen Sie die Moerser Altstadt, den Bahnhof und verschiedenen Bushaltestellen.

In direkter Nähe finden Sie verschiedene Schulen und Kindergärten,

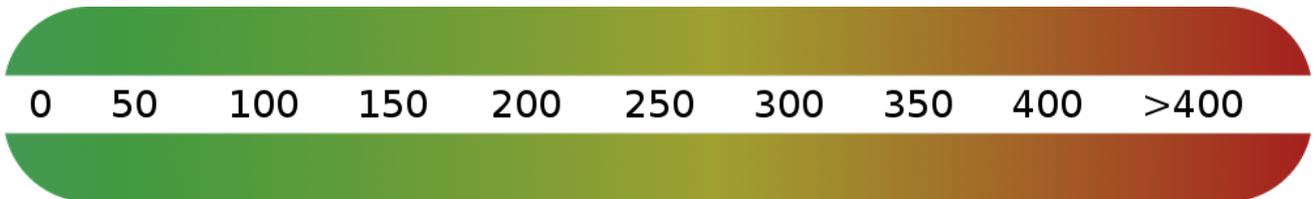
Zum Ärztehaus St. Josef Krankenhaus in der Augustastraße benötigen Sie nur wenige Minuten zu Fuß. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Discounter sowie Ämter und Behörden sind in der Nähe. Autofahrer erreichen in nur wenigen Minuten die Autobahnen A40, A42 und A57.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	98,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1 o Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 o. Kinderzimmer



Dachfenster in der Küche

# Exposé - Galerie



neue Markenküche



neue Marknküche

# Exposé - Galerie



Diele mit Einbauschränk



Tageslichtbad/ Wanne

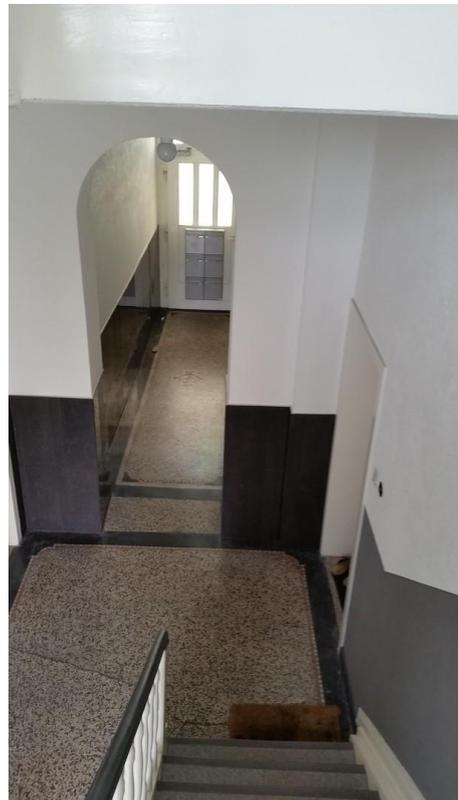
# Exposé - Galerie



Tageslichtbad/ Dusche



Treppenhaus



Blick zur Haustür

# Exposé - Galerie



Eingang zur Wohnung