

# Exposé

## Terrassenwohnung in Moers

**Terrassenwhg\*Gute Lage\***  
**Souterrain+Garten+Garage+Stellpl.+EBK, 1/2 DHH,**  
**2010,SW-Lage, 0€HG, A**



Objekt-Nr. OM-301685

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **455.000 €**

47445 Moers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2010	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr ruhig gelegene DHH in Moers - Uftort, mit Fussbodenheizung, 46,1kWh/(m<sup>2</sup>·a), Gasbrennwertkessel, in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, im Erdgeschoss und Souterrain (Wohnräume und Badezimmer mit Tageslicht).

-> Wertermittlungsgutachten bei Besichtigung.

---

Eingetragen ins Grundbuch ist u.a:

- Sondereigentum an der Garage
  - Sondernutzungsrecht an den Zufahrts-, Garten- bzw. Terrassenflächen.
- 

Viel mehr als eine Wohnung. Schönstes „Frisch-Luft-Leben“ in und mit der Natur!

### Bodenrichtwert (2024) ca. 400€/m<sup>2</sup>, (Boris.nrw.de) ###

Flächen, ca. 196 m<sup>2</sup>, zur Allein-Nutzung:

\*\*\* 100 m<sup>2</sup> (ca.) Gartenfläche \*\*\* (Naturbelassen)

\*\*\* Gartengestaltung nach eigener Vorstellung \*\*\*

\*\*\*\*\* 6 m<sup>2</sup> Fläche Gartenhäuschen \*\*\*\*\*

\*\*\*\* 25 m<sup>2</sup> (ca.) Terrassenfläche \*\*\*\*

\*\*\*\* 50 m<sup>2</sup> (ca.) Zufahrtsfläche \*\*\*\* (PKW-Stellplatznutzung)

\*\*\*\* 15 m<sup>2</sup> (ca.) Garage \*\*\*\*

---

Nur noch 1 weitere Wohnung in der DHH.

- Keine anonyme, oft wechselnde Hausgemeinschaft.
  - Wichtige Hausentscheidungen nur einstimmig.
  - Man ist sein eigener Herr bzw. Frau.
  - Haustiere sind erlaubt.
  - Auf der Terrasse darf gegrillt werden.
  - Kein Straßenlärm, kein Geschäftslärm, aber gute Verkehrsanbindung
  - Parken direkt am Eingang (Reserviert).
  - Garten und Terrasse sind sehr ruhig gelegen.
  - Gestell für Garten-Pavillon auf der Terrasse vorhanden, (3m x 3m)
  - Großer Gartentisch vorhanden.
- 

Niedrige Nebenkosten.

Kein Hausgeld.

Sofortige Nutzungsmöglichkeit nach Kaufabwicklung.

---

## **Ausstattung**

- Sehr helle Küche mit 2 Fenstern, einem Blick ins Grüne und Einbauküche (inkl.) in der Küche.
- Tageslichtbad mit Dusche und Eck-Badewanne
- Gäste-WC
- Alle Räume mit hochwertigen Fliesen, sehr abriebfest.
- Weiße Fliesen in Abstellkammern, Sanitärräumen, Waschküche
- Gleiche Fliesen in beige in allen anderen Räumen
- Terrasse gefliest. In einem Bereich leichte Absenkung wg. Verdichtung
- Treppe nach unten, aus hochwertigem Holz, maßangefertigt.
- Alle Fenster und Terrassentür abschließbar
- Alle Fenster und Terrassentür in Kunststoff mit Doppelverglasung
- An allen Fenstern und der Terrassentür programmierbare Rolladen (Sommerzeit / Winterzeit automatisch)
- Rolladen auch ohne Automatik bedienbar.
- Eigener Zähler für Gas, Wasser, Strom
- Allgemeinzähler Strom, Flurlicht und Sat-Anlage
- Stromverteilerkasten im Keller und der Wohnung
- Mehrere Anschlüsse für Strom und Wasser auf Terrasse und im Garten
- Strom von innen schaltbar. Wasser von innen absperrbar.
- Im Wohnzimmer 10 Steckdosen.
- Eigene Waschmaschine im eigenen Hausarbeitsraum.
- Anschluss für Trockner im Hausarbeitsraum
- Elektrisches Garagentor, per Funk, per Schalter + per Code bedienbar
- Garage mit Steckdosen und Regalen. Abschließbare Metalltür zur Terrasse.
- Abgrenzungen zu den Gärten der Nachbarn
- Eigener Vertrag mit Enni zur Müllentsorgung Restmüll und Biotonne
- Papier- und gelbe Tonne gemeinsam mit der anderen Wohnung.
- Mülltonnen in 2 Mülltonnen-Boxen
- Eigene Biotonne im eigenen Gartenbereich
- Mehrere Beleuchtungssysteme für Garten und Terrasse
- Raumthermostate regeln die Wunsch-Temperatur für: Küche, Kinderzimmer 1+2, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad
- Etagenheizung. Eigenständig bedienbar und steuerbar. Mit Außenfühler

- Etagenheizung mit 6 Automatik - Programmen. Leicht einstellbar. (Integriert: Serviceanforderung)
- Temperatur auch manuell und vorübergehend einstellbar.
- Auf beiden Etagen eigene Heizungswasserverteilung
- Türsprechanlage mit Türöffner
- Sat-Anlage, mit Anschlussdosen in mehreren Räumen
- Telefonanschluss , auf beiden Etagen.
- Möbel, Geräte, Küche und Ausstattung können größtenteils kostenfrei übernommen werden.
- Gartenhäuschen ca. 2,40m x 2,40m, mit Fenster + Stromanschluss.

Ausstattungs-kategorie: „Gehoben“, mit Merkmalen von „stark gehoben“

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

EffizienzCheck der Heizung (11.5.2024) bestanden. Ergebnis: „Die technischen Anlagenparameter sind optimiert“

Wert-Erhaltungs-Renovierung in 2021: Rep-. Maler- und Außenanstricharbeiten an: Fassade (Vorderfront, Rückfront und Giebel) und Garage.

Mit hochwertiger Sigma-Indurin Fassadenfarbe fungizid + algizid eingestellt, gut deckend.

Wenn Sie uns eine Finanzierungsbestätigung / Ihren Kapitalnachweis Ihres Finanzinstituts zusenden, können wir gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren.

09.naehte-belugas@icloud.com

## Lage

Abseits von allem Trubel gelegene Wohnung in Süd-West-Lage von Wohnzimmer, Terrasse, Gartenhäuschen und Garten, also Sonne vom Vormittag bis zum Sonnenuntergang.

Kein Bereich des Gartens grenzt an eine Straße.

Lage Vorne : Schmale Straße, dahinter eine kleine Grünanlage mit Weg.

Lage Hinten: Gärten, siehe Bild vom Wohnzimmer aus.

Wenige Minuten entfernt: Ärzte, Krankenhäuser, Schulen, Bushaltestelle, Geschäfte, NVZ Uftort, Eurotec-Ring, A42, Sportpark, Spielplätze, Parks, Restaurants, Café, Bowling-Center, Hotels

Z.B.

A42, Autobahn AS - Moers-Nord, Auto = ca.6 Min.

Großer Discounter, fußläufig, ca.750m

Bushaltestelle, fußläufig ca.90m (Kein Sichtkontakt zur Wohnung)

Nahversorgungszentrum Uftort, Fahrrad = ca.5 Min.

EUROTEC, Fahrrad = ca.7 Min.

Mehrmarken-Kfz-Werkstatt, fußläufig, ca.150m

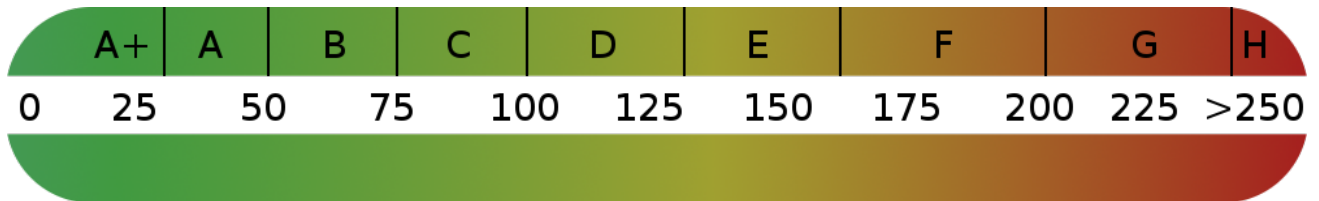
———

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## Angaben zur Ausstattung

- Sehr helle Küche mit 2 Fenstern, einem Blick ins Grüne und Einbauküche in der Küche.
- Tageslichtbad mit Dusche und Eck-Badewanne
- Gäste-WC
- Alle Räume mit hochwertigen Fliesen, sehr abriebfest.
- Weiße Fliesen in Abstellkammern, Sanitärräumen, Waschküche
- Gleiche Fliesen in beige in allen anderen Räumen
- Terrasse gefliest. In einem Bereich leichte Absenkung. Verdichtung muss nachgearbeitet werden.
- Treppe nach unten, aus hochwertigem Holz, maßangefertigt.
- Alle Fenster und Terrassentür abschließbar
- Alle Fenster und Terrassentür in Kunststoff mit Doppelverglasung
- An allen Fenstern und der Terrassentür programmierbare Rolläden (Sommerzeit / Winterzeit automatisch)
- Rolläden auch ohne Automatik bedienbar.
- Eigener Zähler für Gas, Wasser, Strom
- Allgemeinzähler Strom, Flurlicht und Sat-Anlage
- Stromverteilerkasten im Keller und der Wohnung
- Mehrere Anschlüsse für Strom und Wasser auf Terrasse und im Garten
- Strom von innen schaltbar. Wasser von innen absperrbar.
- Im Wohnzimmer 10 Steckdosen.
- Eigene Waschmaschine im eigenen Hausarbeitsraum.
- Anschluss für Trockner im Hausarbeitsraum
- Elektrisches Garagentor, per Funk, per Schalter + per Code bedienbar
- Garage mit Steckdosen und Regalen. Abschließbare Metalltür zur Terrasse.
- Abgrenzungen zu den Gärten der Nachbarn
- Eigener Vertrag mit Enni zur Müllentsorgung Restmüll und Biotonne
- Papier- und gelbe Tonne gemeinsam mit der anderen Wohnung.
- Mülltonnen in 2 Mülltonnen-Boxen
- Eigene Biotonne im eigenen Gartenbereich
- Mehrere Beleuchtungssysteme für Garten und Terrasse
- Raumthermostate regeln die Wunsch-Temperatur für: Küche, Kinderzimmer 1+2, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad
- Etagenheizung. Eigenständig bedienbar und steuerbar. Mit Außenfühler
- Etagenheizung mit 6 Automatik - Programmen. Leicht einstellbar. (Integriert: Serviceanforderung)

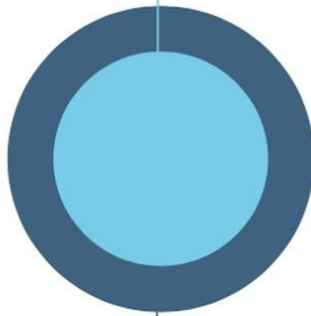
# Exposé - Galerie

Eigentumswohnung  
Baujahr: 2010

Wohnfläche: 124 m<sup>2</sup>  
gemäß Nutzerangaben

47445

Minimaler Preis  
**384.000 €**



**550.000 €**  
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung



**+4,4 %**  
2023-2024

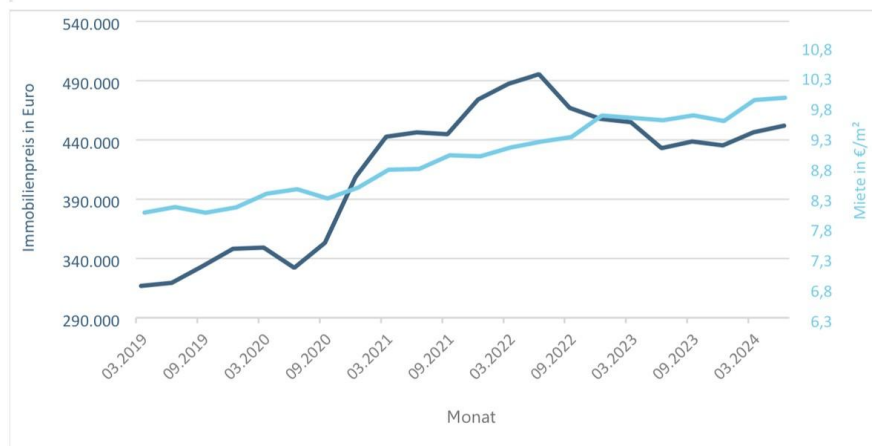
## Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise wie folgt in

Moers, Stadt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung

von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

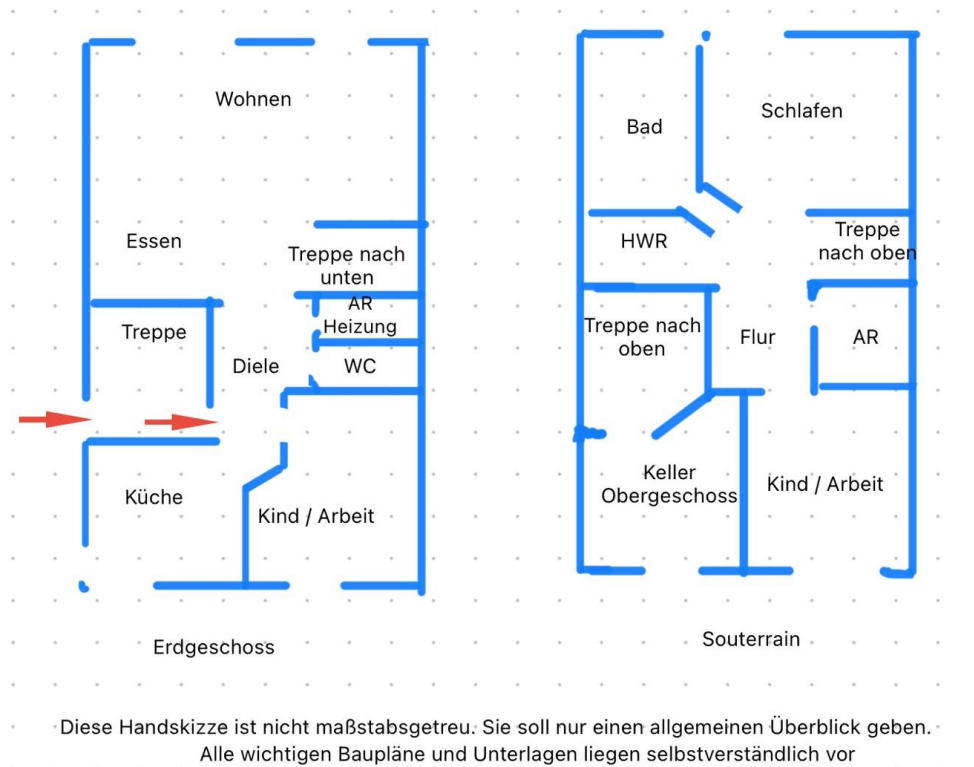
### Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in der Gemeinde Moers, Stadt



47445 Moers

**ohne-makler.net**  
IMMOBILIEN SELBST VERMARKTEN

# Exposé - Grundrisse



Diese Handskizze ist nicht maßstabsgetreu. Sie soll nur einen allgemeinen Überblick geben.  
Alle wichtigen Baupläne und Unterlagen liegen selbstverständlich vor