

Exposé

Terrassenwohnung in Moers

**Terrassenwhg*Gute Lage*Souterrain, E-KL=A,
incl.Garten+Garage+Stellpl.+EBK 1/2DHH,2010,Süd-
West,0€HG**



Objekt-Nr. OM-301685

Terrassenwohnung

Verkauf: **470.000 €**

47445 Moers
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2010	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	124,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr ruhig gelegene DHH in Moers - Uforth, Fussbodenheizung, 46,1kWh/(m²·a)=A,*kein Hausgeld* verkehrsberuhigte Sackgasse, Erdgeschoss und Souterrain (Wohnräume und Badezimmer mit Tageslicht).

—> EdekaPlatz, viele Geschäfte u.a., in der Nähe <—

-> Preis der Immobilie nach „www.Boris.nrw.de“ = 500.000€

—

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

BodenRichtWert > 400€/m², (Boris.nrw.de) ### Ein/zweigeschossig

Der BRW liegt damit für Moers im oberen Bereich.

Flächen, ca. 196 m², zur Allein-Nutzung:

*** 100 m² (ca.) Gartenfläche *** (Naturbelassen)

*** Gartengestaltung nach eigener Vorstellung ***

***** 6 m² Fläche Gartenhäuschen *****

**** 25 m² (ca.) Terrassenfläche ****

**** 50 m² (ca.) Zufahrtsfläche **** (PKW-Stellplatznutzung)

**** 15 m² (ca.) Garage ****

—

Nur noch 1 weitere Wohnung in der DHH.

Vorteil:

Investitionen werden nur gemacht, wenn man selbst einverstanden ist. Man kann nicht überstimmt werden.

Außerdem:

- 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 mit hellen Fliesen gefliest.
- 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 absperbar.
- 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 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 (Nicht zu sehen, nicht zu hören)

Nahversorgungszentrum Uftort, Fahrrad = ca.5 Min.

EUROTEC, Fahrrad = ca.7 Min.

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

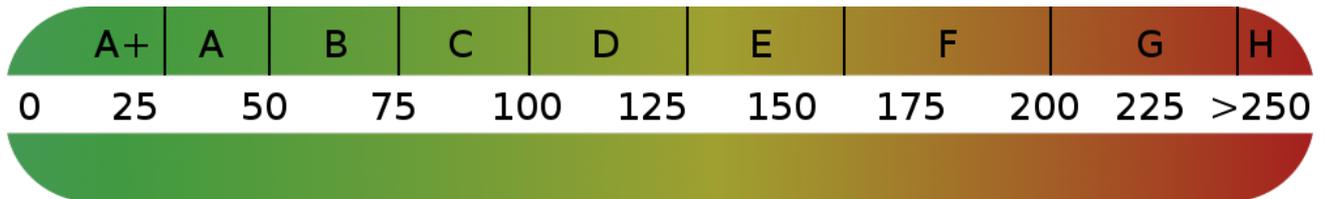
———

Infrastruktur:

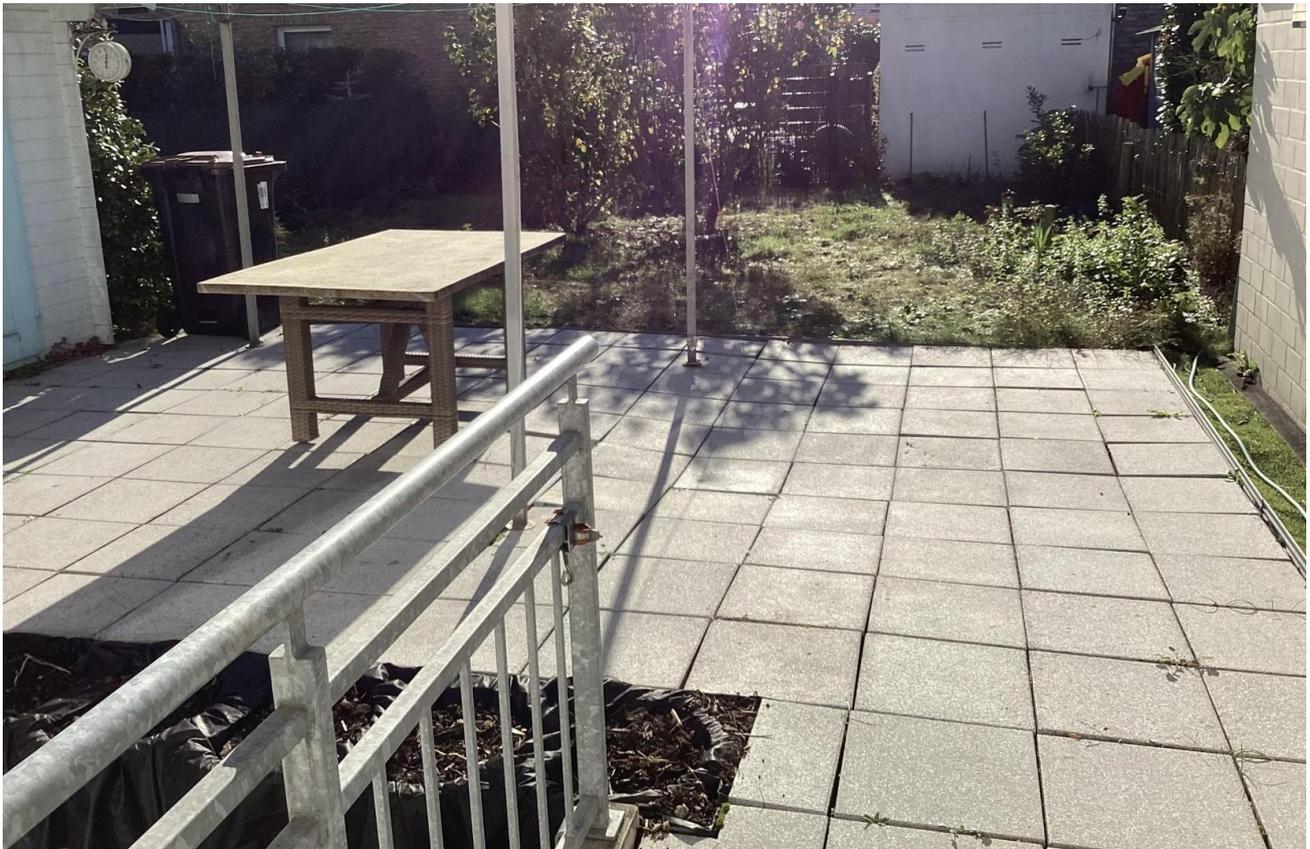
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Angaben zur Ausstattung

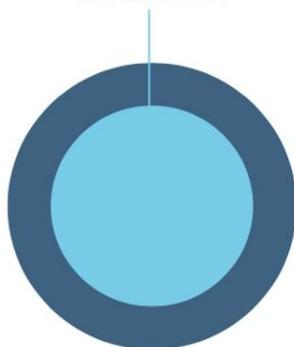
- Sehr helle Küche mit 2 Fenstern, einem Blick ins Grüne und Einbauküche in der Küche.
- Tageslichtbad mit Dusche und Eck-Badewanne
- Gäste-WC
- Alle Räume mit hochwertigen Fliesen, sehr abriebfest.
- Weiße Fliesen in Abstellkammern, Sanitärräumen, Waschküche
- Gleiche Fliesen in beige in allen anderen 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)

Eigentumswohnung
Baujahr: 2010

Wohnfläche: 124 m²
gemäß Nutzerangaben

47445 Moer:

Minimaler Preis
384.000 €



550.000 €
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung



+4,4 %
2023-2024

Exposé - Galerie

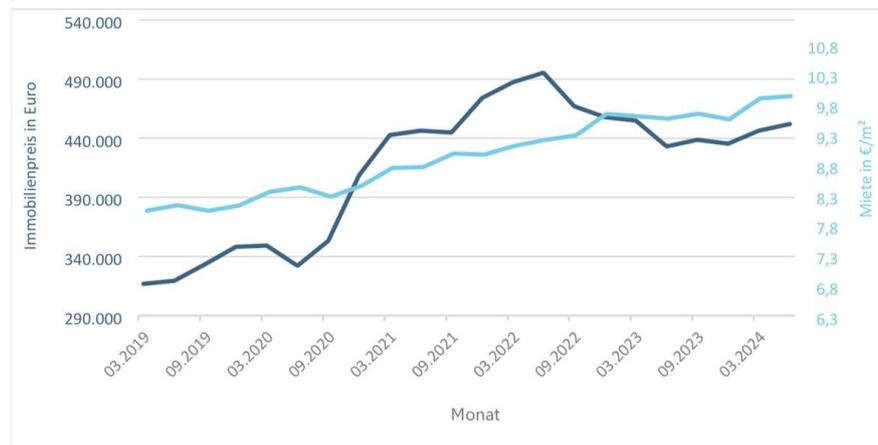
Kurzfristige Entwicklung

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



Exposé - Grundrisse

