

Exposé

Wohnung in Moers

3,5 Zimmer Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-265865

Wohnung

Vermietung: **720 € + NK**

Cecilienstr. 3
47443 Moers
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	75,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	8,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ca. 75 m² große 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Elf-Familien-Hauses und präsentiert sich hell, modern und gut geschnitten.

Alle Wohnräume sind mit einem einheitlichen, modernen Bodenbelag ausgestattet und weiß gestrichen, was für eine freundliche und zeitlose Wohnatmosphäre sorgt. Der großzügige Wohnbereich bietet Zugang zum Balkon, der Platz für eine kleine Sitzgelegenheit bietet.

Die separate Küche ist bereits in der Miete enthalten bzw. wird mit modernen Elektrogeräten zur Nutzung überlassen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung, WC und Waschtisch. Ergänzend stehen praktische Abstellflächen innerhalb der Wohnung zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, gut aufgeteilte Wohnung, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 frisch und umfassend renoviert. Sie verfügt über einen neuen Bodenbelag; sämtliche Räume wurden neu tapeziert und gestrichen.

In der monatlichen Miete ist eine Einbauküche enthalten, die mit neuen Elektrogeräten ausgestattet ist.

Das Badezimmer bietet eine Badewanne mit moderner Duschabtrennung.

Beheizt wird die Wohnung über eine neue, moderne Nachtspeicherheizung. Der monatliche Stromabschlag für die Heizung liegt bei ca. 90,00 €.

Der Energiekennwert des Objekts befindet sich im grünen Bereich. Das Gebäude ist gedämmt und weist eine gute energetische Qualität auf.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Bei Interesse an der Wohnung benötigen wir eine aktuelle Schufaauskunft und die letzten 3 Gehaltsnachweise.

Lage

Die Cecilienstraße 3 befindet sich in zentraler, innerstädtischer Lage von Moers, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohn- und Geschäftsbebauung mit überwiegend mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie vereinzelt Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen.

Die Moerser Innenstadt mit Fußgängerzone, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheken, Banken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch kulturelle Angebote sowie das Schloss- und Parkareal von Moers befinden sich in kurzer Distanz.

Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut zu bewerten:

- Mehrere Buslinien sind in kurzer Gehentfernung erreichbar.
- Die Autobahnen A40 und A57 sind in wenigen Fahrminuten angebunden und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Duisburg, Krefeld, Düsseldorf sowie ins Ruhrgebiet.
- Der Bahnhof Moers ist ebenfalls gut erreichbar und bietet regionale Zugverbindungen.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Wohn- und Nutzungsqualität aus. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Parkmöglichkeiten sind straßenbegleitend vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, zentrale Stadtlage, die sowohl für Wohnzwecke als auch für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen gut geeignet ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Bad inkl. Wannenbad



Küche inkl. neuer E-Geräte

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer