

Exposé

Wohnung in Moers

Sichere Kapitalanlage Moers – 3 Zi. mit Balkon, neue Heizung 2025



Objekt-Nr. OM-455740

Wohnung

Verkauf: **159.900 €**

Westerbruchstraße 108
47443 Moers
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	77,00 m ²
Energieträger	Gas

Hausgeld mtl.	335 €
Übernahme	sofort
Zustand	renovierungsbedürftig
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung verteilt sich auf rund 77 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss (links) eines im Jahr 1980 errichteten Mehrfamilienhauses. Sie bietet einen klassischen, gut nutzbaren Drei-Zimmer-Grundriss mit Balkon, der zusätzlichen Außenwohnraum schafft – ein für viele Mieter entscheidendes Komfortmerkmal und ein wichtiges Argument für die langfristige Vermietbarkeit. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot um zusätzlichen Stauraum.

Die Bausubstanz der frühen 80er Jahre steht für solide errichtete Massivhäuser mit guten Schallschutzwerten und großzügigen Raumzuschnitten – Qualitätsmerkmale, die in heutigen Neubauten kaum noch zu finden sind. Beheizt wird das Objekt über eine moderne Gaszentralheizung mit Baujahr 2025, die alle aktuellen Anforderungen erfüllt.

Das Mietverhältnis – Ihr entscheidender Vorteil

Mieterin seit: Erstbezug 1980

Aktuelle Kaltmiete: 750 € monatlich (entspricht ca. 9,74 €/m²)

Jahresnettokaltmiete: 9.000 €

Mieterwunsch: ausdrücklich Verbleib in der Wohnung

Ein Mietverhältnis dieser Stabilität ist am Markt eine Seltenheit. Sie übernehmen keine Unbekannte, sondern einen seit Jahrzehnten zuverlässigen Mietfluss.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

3 Zimmer

Balkon

Kellerabteil

Gaszentralheizung (Baujahr 2025, neu)

Massivbauweise

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Mieterin wohnt seit Bau des Objektes in der Wohnung und möchte gerne weiterhin wohnen bleiben.

Aus Rücksicht auf die langjährige Mieterin verzichten wir bewusst auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen. Eine persönliche Besichtigung ist nach Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Lage

Moers zählt zu den wirtschaftlich stabilen Mittelstädten am linken Niederrhein mit rund 104.000 Einwohnern, direkter A40-/A57-Anbindung und kurzen Wegen ins Ruhrgebiet (Duisburg, Düsseldorf). Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus historischem Stadtkern, gewachsenen Wohnlagen und solider Infrastruktur. Der Mietmarkt in Moers ist stabil, die Nachfrage nach Bestandswohnungen ungebrochen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Grundrisse

