

Exposé

Wohnung in Moers

Vermietete 2-Zi.-DG-Wohnung mit Balkon + ausbaubarer Spitzboden in Moers (Wertsteigerungspotential)



Objekt-Nr. OM-455762

Wohnung

Verkauf: **109.900 €**

Westerbruchstr. 108
47443 Moers
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980
Zimmer	2,00
Wohnfläche	65,00 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	370 €

Übernahme	sofort
Zustand	renovierungsbedürftig
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Dachgeschosswohnung verteilt sich auf rund 65 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss rechts eines im Jahr 1980 errichteten Mehrfamilienhauses. Sie bietet einen kompakten, gut nutzbaren Zwei-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. Beheizt wird die Wohnung über die 2025 neu installierte Gaszentralheizung des Gebäudes – das technische Sanierungsrisiko, das bei Objekten aus den frühen 80er Jahren üblicherweise im Hintergrund mitläuft, entfällt damit für die kommenden Jahre vollständig.

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

Der Spitzboden – Ihr Wertaufholungspotenzial

Die zentrale Besonderheit dieses Angebots: Mit der Wohnung wird der direkt darüberliegende Spitzboden mit einer Grundfläche von ca. 90 m² als eigene Teileigentumseinheit mitveräußert. Der Spitzboden bietet die Möglichkeit eines späteren Ausbaus – etwa als Erweiterung der bestehenden Wohnung zur Maisonette (vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung).

Sie investieren also nicht nur in laufende Mieteinnahmen, sondern auch in zusätzliche Substanz, die sich Stein für Stein in Wohnfläche und damit in Wert verwandeln lässt – ein Hebel, den klassische Bestandswohnungen schlicht nicht bieten.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

Dachgeschosswohnung, 2. OG rechts

2 Zimmer

Balkon

ca. 65 m² Wohnfläche

zusätzlicher Spitzboden ca. 90 m² Grundfläche (eigenes Grundbuch vorhanden)

Kellerabteil

Gaszentralheizung, Baujahr 2025 (neu)

Massivbauweise

Aktuelle Kaltmiete: 560 € monatlich (entspricht ca. 8,62 €/m²)

Warmmiete: 865 €

Jahresnettokaltmiete: 6.720 €

Die Kaltmiete bewegt sich für Moerser Verhältnisse im moderaten Bereich – damit besteht im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben langfristiges Mietsteigerungspotenzial.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 370 €. Für den mitveräußerten Spitzboden fällt als eigene Teileigentumseinheit ein zusätzliches Hausgeld von 165 € an. Gesamtbelastung Hausgeld monatlich: 535 €.

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 ist stabil, die Nachfrage nach Bestandswohnungen ungebrochen.

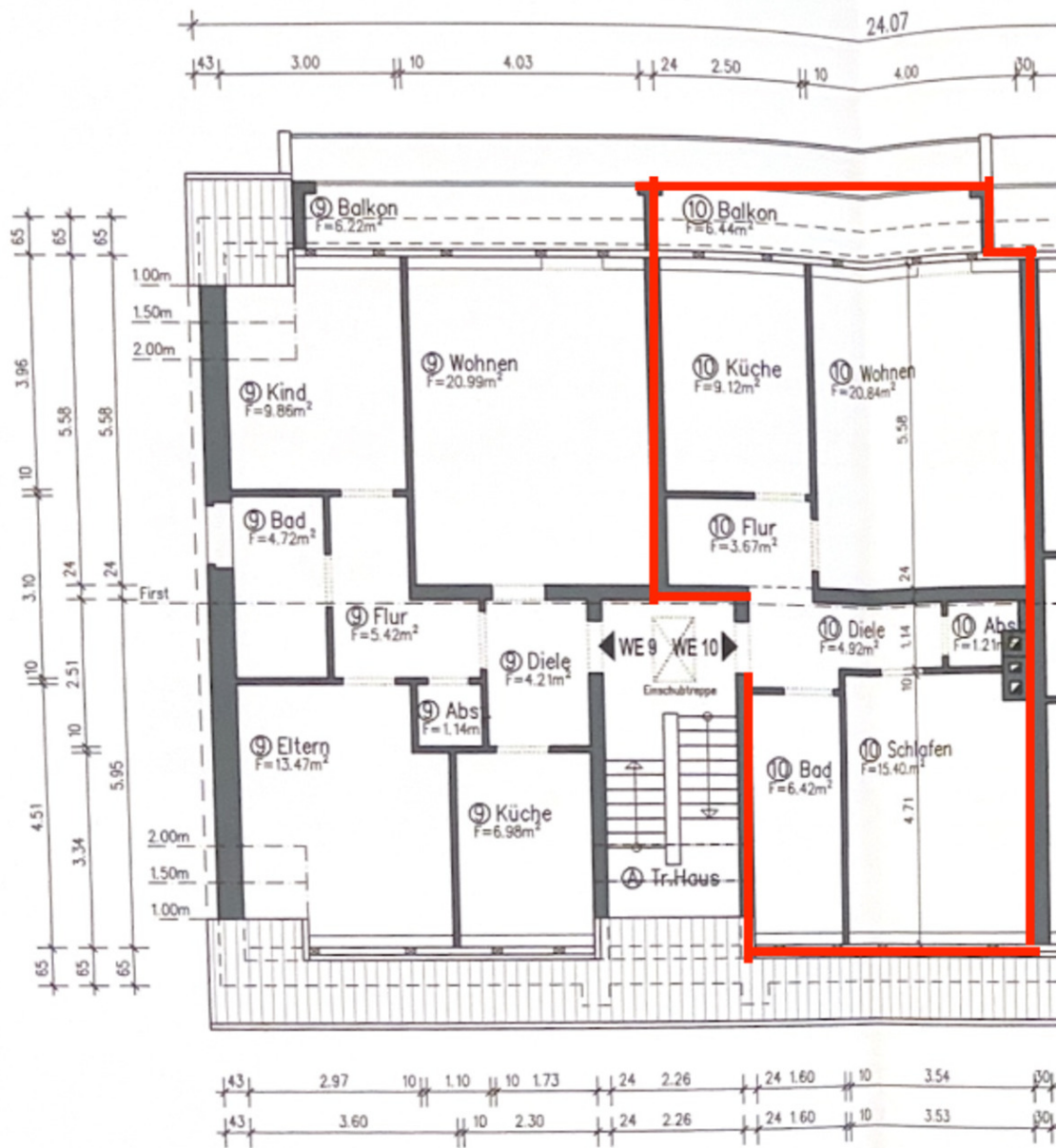
Infrastruktur:

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



DACHGESCHOSS