

Exposé

Wohnung in Moers

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und neuer Heizung in Moers



Objekt-Nr. OM-464208

Wohnung

Verkauf: **159.900 €**

Westerbruchstraße 108
47443 Moers
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Hausgeld mtl.	335 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	77,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine langfristig vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit rund 77 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980.

Die Wohnung überzeugt durch einen klassischen und gut nutzbaren Grundriss. Vom zentralen Eingangsbereich aus sind die einzelnen Räume sinnvoll erschlossen. Neben einem großzügigen Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie eine separate Küche und ein Badezimmer zur Verfügung. Der Balkon erweitert den Wohnbereich und bietet zusätzlichen Freiraum im Alltag. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Platzangebot.

Die Wohnung ist seit dem Erstbezug im Jahr 1980 an dieselbe Mieterin vermietet. Die Mieterin möchte das Mietverhältnis ausdrücklich fortsetzen. Für Kapitalanleger bietet sich damit die Möglichkeit, eine bereits vermietete Wohnung mit langjährig gewachsenem Mietverhältnis und laufenden Einnahmen zu erwerben.

Ein weiterer Pluspunkt ist die im Jahr 2025 erneuerte Gaszentralheizung des Gebäudes.

Eckdaten zur Vermietung

Aktuelle Kaltmiete: 750 € monatlich

Jahresnettokaltmiete: 9.000 €

Kaufpreis: 159.900 €

Bruttomietrendite: rund 5,6 % p. a.

Hausgeld: 335 € monatlich

Die Berechnung der Bruttomietrendite erfolgt auf Basis der aktuellen Jahresnettokaltmiete vor Berücksichtigung individueller Erwerbs- und Bewirtschaftungskosten.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses steht jedoch nicht eine kurzfristige Eigennutzung, sondern die nachhaltige Kapitalanlage im Vordergrund.

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale im Überblick:

ca. 77 m² Wohnfläche

3 gut nutzbare Zimmer

Balkon

separate Küche

Badezimmer

eigenes Kellerabteil

Gaszentralheizung, erneuert im Jahr 2025

solide Massivbauweise

langfristig vermietet

renovierungsbedürftiger Zustand

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der langjährigen Mieterin verzichten wir bewusst auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabstimmung möglich. Bitte senden Sie uns bei Interesse eine kurze Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Weiterführende Unterlagen stellen wir Ihnen gerne im Anschluss zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Westerbruchstraße in Moers. Die Stadt am linken Niederrhein verfügt über eine gewachsene Infrastruktur und eine gute Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Über die Autobahnen A40 und A57 sind unter anderem Duisburg, Krefeld und das Ruhrgebiet gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld.

Die Kombination aus Wohnlage, guter Erreichbarkeit und alltagstauglicher Infrastruktur macht die Wohnung insbesondere für eine langfristige Vermietung interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Grundrisse

