

Exposé

Dachgeschosswohnung in Moers

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



Objekt-Nr. OM-469161

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **79.900 €**

Westerbruchstr. 108
47443 Moers
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	65,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	370 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss rechts eines im Jahr 1980 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 65 m² einen gut geschnittenen, kompakten Zwei-Zimmer-Grundriss. Der vorhandene Balkon erweitert den Wohnbereich um attraktiven Außenraum und stellt ein gefragtes Ausstattungsmerkmal dar, das die nachhaltige Vermietbarkeit positiv unterstützt. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich daher ideal für Kapitalanleger, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten. Gleichzeitig eröffnet sich eine interessante Perspektive für die Zukunft.

Die Beheizung erfolgt über die im Jahr 2025 neu installierte Gaszentralheizung des Hauses. Damit ist ein bei Gebäuden dieses Baujahrs häufig bestehendes Sanierungsrisiko im Bereich der Heiztechnik für die kommenden Jahre bereits gelöst.

Aus Rücksicht auf die derzeitige Mieterin wird auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichtet. Eine Besichtigung ist selbstverständlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Spitzboden – wertvolles Entwicklungspotenzial für die Zukunft

Ein besonderes Highlight für Investoren ist der direkt über der Wohnung gelegene Spitzboden, der mit einer Grundfläche von ca. 90 m² als separate Teileigentumseinheit mitveräußert wird.

Perspektivisch besteht hier – insbesondere nach einem späteren Auszug der Mieterin – die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, beispielsweise durch einen Ausbau in Verbindung mit der bestehenden Wohnung zu einer attraktiven Maisonetteeinheit (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Damit erwerben Sie nicht nur eine vermietete Immobilie mit laufenden Erträgen, sondern zusätzlich eine Substanz mit klarem Wertsteigerungspotenzial. Diese Kombination aus sofortiger Rendite und langfristigem Entwicklungsspielraum stellt einen entscheidenden Mehrwert dar, den klassische Bestandsobjekte in dieser Form nur selten 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 Mörser 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