



WOHNUNG MIT GARTEN

47441 MOERS, DEUTSCHLAND

ZAJAC

immobilien real estate



MOERS –

ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTENANTEIL IN RUHIGER WOHNLAGE

- ausgezeichnete zentrale Lage
- privater Garten
- ruhige Nachbarschaft

Lage: 47441 Moers

Preis: 99.000 €

Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

TECHNISCHE DATEN



Wohnfläche: 53 m²

Zimmer: 1

Badezimmer: 1

Etage: Erdgeschoss/ Kellergeschoss

Terrasse: Ja

Garten: Ja

Verfügbar ab: Sofort 2026

Wohnungstyp: Etagenwohnung

Baujahr: 1929

Hausgeld: ca.180 €

Kaltmiete: ab 530 €

Zustand: sehr gepflegt in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert.

Küche: kompakte Einbauküche, platzsparend, harmonisch im Übergangsbereich zwischen Flur und Wohnraum integriert.

OBJEKT BESCHREIBUNG

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in 47441 Moers und bietet 53 m² Wohnfläche sowie einen ca. 12 m² großen Privatgarten.

Die Wohnung wurde seit 2007 regelmäßig modernisiert, einschließlich Wanddämmung, und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld; ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Ideal für Personen, die zentral und dennoch ruhig im Grünen wohnen möchten, sowie für Investoren mit Fokus auf eine stabile Rendite.





Küche

Kompakte Einbauküche,
platzsparend und harmonisch im
Übergangsbereich zwischen Flur
und Wohnraum integriert.





Badezimmer

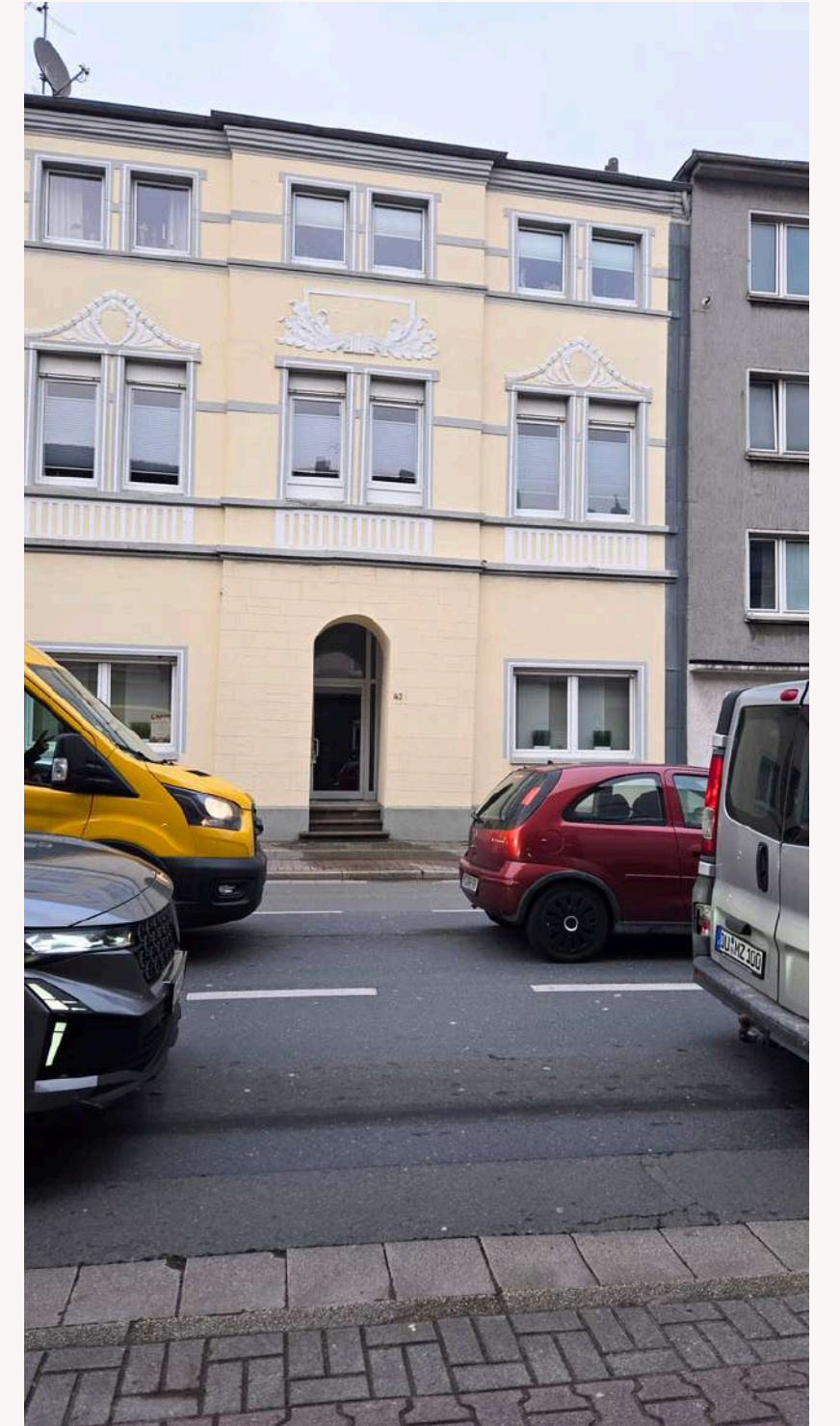
Voll ausgestattetes
Badezimmer in hellen Farben.

MODERNISIERUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN IM ÜBERBLICK

- **2006** – Austausch der Wasser- und Elektroinstallation
- **2007** – umfassende Innenrenovierung der Wohnung (Böden, Wände, Ausbau)
- **2010** – Ausführung einer Außenisolierung der Wohnung
- **2019** – Austausch der Duschkabine
- **2025** – Neuanstrich des Badezimmers sowie Einbau eines neuen Ventilators

Die **Fassade des Gebäudes wurde vollständig neu gestrichen** (das genaue Jahr ist nicht bekannt; der Eigentümer erinnert sich nicht daran, entsprechende Informationen können jederzeit bei der Hausverwaltung eingeholt werden).

Die Immobilie wurde **laufend instand gehalten, regelmäßig modernisiert und war durchgehend bewohnt.**



DIE WICHTIGSTEN HIGHLIGHTS

- 53,41 m²
- Erdgeschoss
- Terrasse
- Garten 12 m²
- Halboffene Küche mit Einbauküche
- Helle, warme und freundliche Räume
- Ideal für Singles oder Paare
- Der Zugang zur im Untergeschoss (Kellergeschoss) befindlichen Wohnung erfolgt über eine Treppe von der Straßenseite
- Sehr gepflegter Zustand; in den letzten Jahren regelmäßig renoviert und modernisiert sofort einziehen, ohne Zusatzkosten



STARKE GRÜNDE FÜR DIESE WOHNUNG

- **Hohe Rendite** – die aktuelle Mieteinnahme beträgt ab ca. 530 € netto pro Monat.
- **Attraktiver Preis** – 99.000 €
- Dank regelmäßiger Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen seit 2007 befinden sich Gebäude und Wohnung in einem sehr guten Zustand mit geringem Nebenkostenrisiko.
- Ein privater 12 m² großer **Garten** – eine Seltenheit im Stadtzentrum, der den Wert und die Attraktivität für Mieter steigert.
- **Top-Lage** – zentral in Moers und dennoch ruhig und grün gelegen.
- Hervorragende Verkehrsanbindung – schnelle Erreichbarkeit von **Duisburg, Düsseldorf** und **Venlo** sowie die Nähe zu den Flughäfen.



LAGE UND UMGEBUNG

Moers – Ruhige Lage mit sehr guter Infrastruktur

Entfernungen zu Städten:

- Venlo 37 Min
- Roermond 60 Min
- Düsseldorf 40 Min
- Köln 90 Min

Flughäfen:

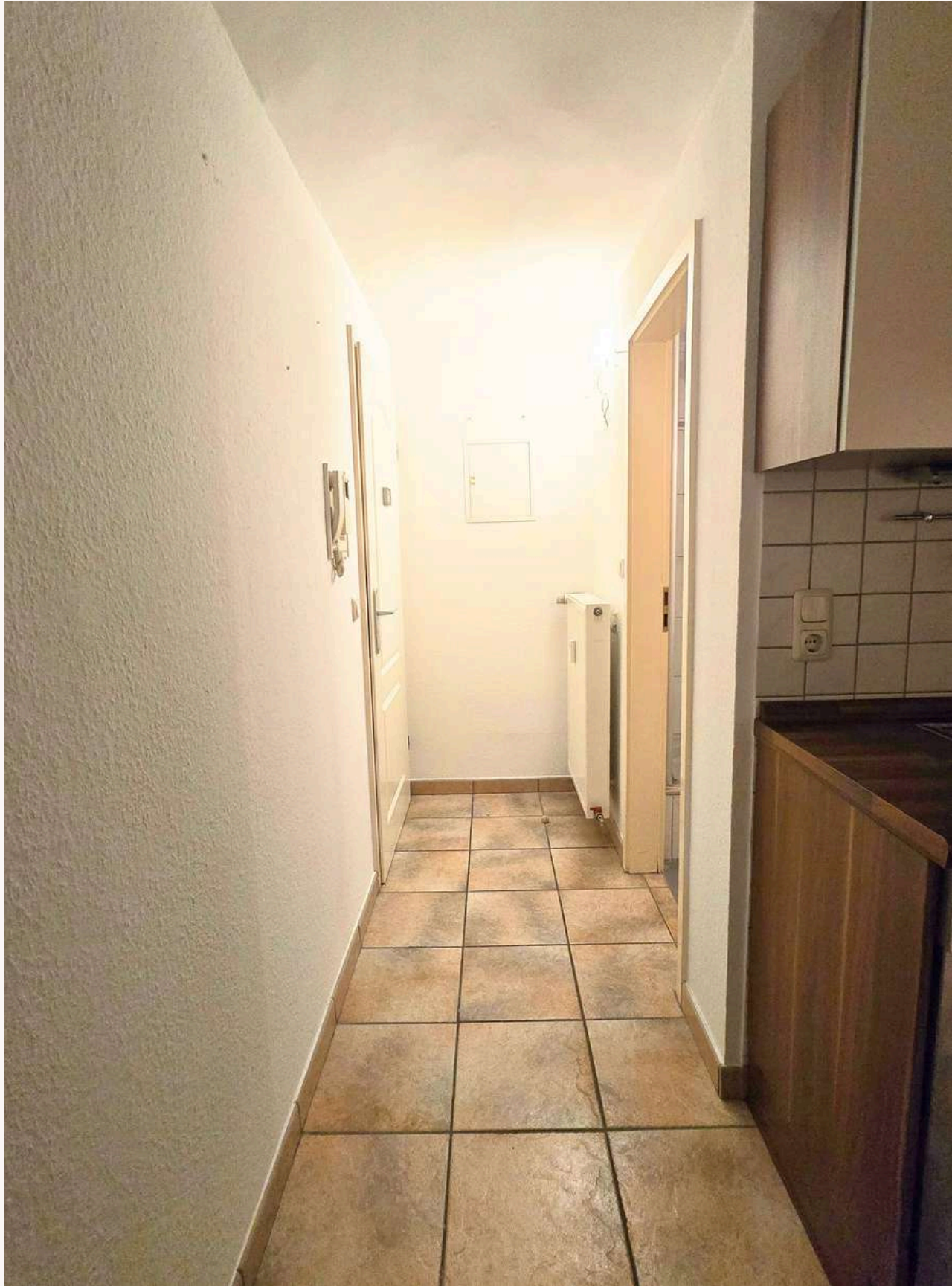
- Düsseldorf 35–40 Min
- Köln/Bonn 90 Min
- Weeze 45–50 Min

Autobahnen:

- A57 5–10 Min

Geschäfte und Infrastruktur:

- Lidl / Rewe / Aldi 3–10 Min
- Zentrum 3 Min
- Bahnhof 5 Min



GEPFLEGTE
ERDGESCHOSSWOHNUNG IN
GRÜNER LAGE

















PROVISIONSSÄTZE

Karolina Zajac Immobilien Real Estate

A. Kauf und Verkauf von Immobilien (Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen)

Sowohl für Käufer als auch für Verkäufer beträgt die Maklerprovision **3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.**

B. Ankaufsrecht

Bei Ausübung eines Ankaufsrechts durch den Berechtigten fällt eine Provision von **3,57 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes** an.

C. Vorkaufsrecht

Im Falle eines vereinbarten Vorkaufsrechts beträgt die Provision **1,19 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes.**

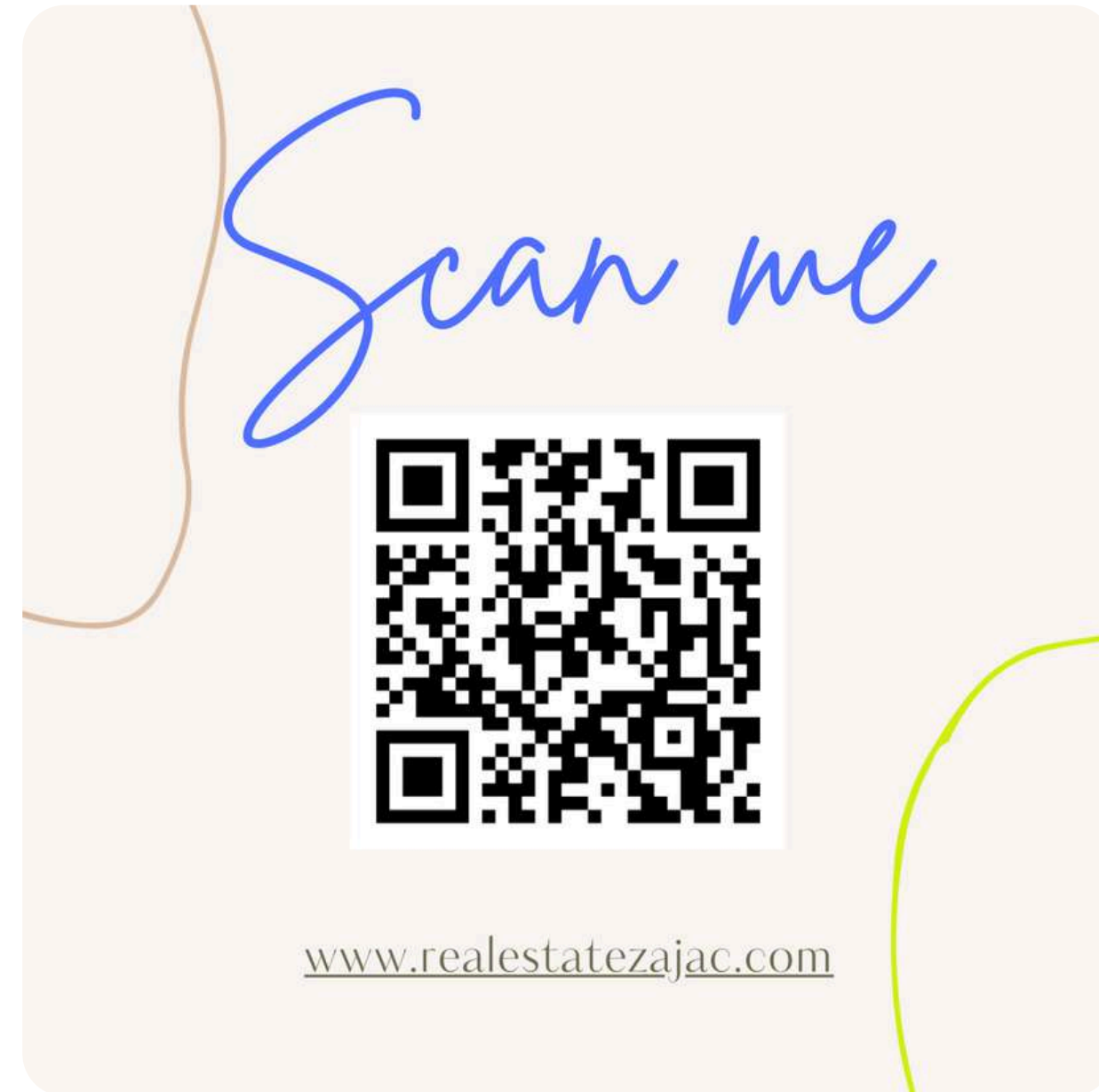
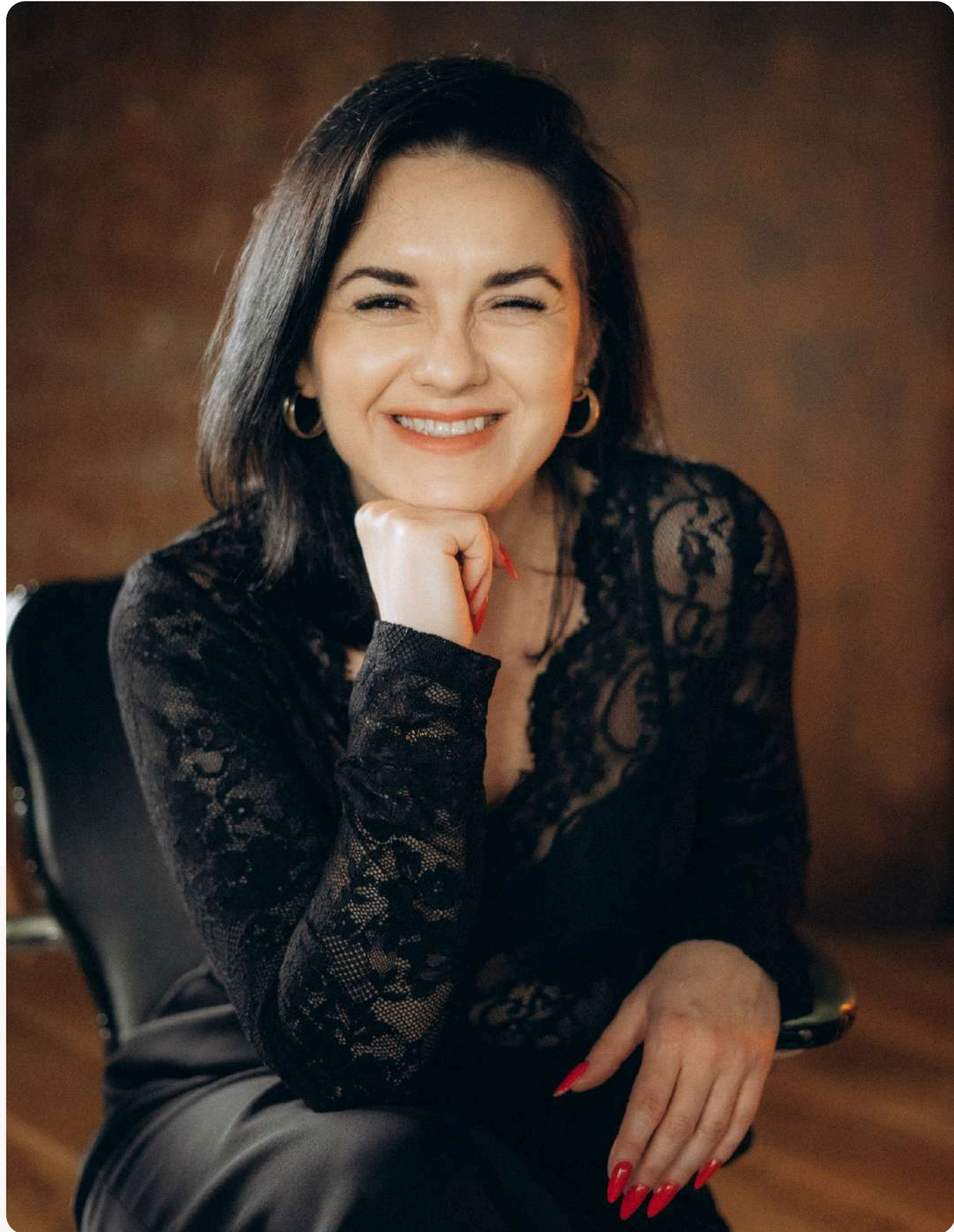
Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, sind zusätzlich **2,38 % des Kaufpreises** zu zahlen.

Die Maklerprovision ist für den Nachweis oder die Vermittlung geschuldet und wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig.

Alle genannten Provisionssätze verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von **19 %.**

(Stand: 01.01.2022)

Alle Angaben (und evtl. Anlagen) beruhen auf Informationen des Verkäufers bzw. Auftraggebers. Wir sind um Richtigkeit sowie bestmögliche Qualität bemüht, können hierfür jedoch keine Haftung übernehmen.



ZAJAC

immobilien

real estate

+49 17629391293

office@realestatezajac.com