

Gemütliche Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt

Bethanienstraße 11
47441 Moers



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.

Kaufpreis	150.000,- €
Hausgeld	475,- €
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	78 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	11
Baujahr	1981
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Energieverbrauchskennwert	CkWh/m ² a
Endenergiebedarf	96,00

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Fussbodenheizung
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 78m² Wohnfläche und befindet sich in der 3. von 3 Etagen. Sie ist eine von nur 11 Wohneinheiten in dem Gebäude. Zur Ihrer WEG gehören darüber hinaus noch die wenigen Nachbarparteien. Das Mehrfamilienhaus wurde 1981 in einer zentralen dennoch ruhigen Lage in Moers im

beliebten Ortsteil Mitte errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug wäre daher ohne die sonst so obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafenebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, einer teiloffenen Küche, sowie zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einer Abstellkammer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum und zur Nutzung ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum. Eine private Garage kann zusätzlich erworben werden.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei am begrünten und sehr gepflegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die gepflegte Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerk gelegt wird. Das Zusammenspiel aus dem modernen Flachdach, dem zeitlosen Klinker, akzentuiert mit den weißen Fenstern fungiert auf der kleinen Straße als echter Blickfang. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und teilgefliesen sowie hell gestalteten Wänden in Empfang. Über nur wenige Treppen gelangen Sie ins 3. OG, wo sich Ihre neue Wohnung befindet. Diese Etagen teilen Sie mit nur einem Nachbarn! Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen und gefliesten Diele. Hier finden Sie auch Ihren praktischen Abstellraum. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das großzügige Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, untermauert durch eine perfekte Größe, sowie der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem sonnigen, großen Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Hier können Sie blickgeschützt sitzen und Ihre Ruhe genießen. Ein Ausblick in Ihre ruhige und grüne Umgebung erwartet Sie, lädt zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Während eine großzügige Fläche mit Platten belegt wurde und ausreichend Platz bietet, fungiert das vorhandene Flachdach mit einer Teilüberdachung wie eine Markise, die Ihnen im Sommer Schatten spendet. Angrenzend an Ihren Wohn- und Essbereich finden Sie Ihre teiloffene Küche. Diese überzeugt insbesondere durch ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine Theke oder Essecke. Wohn-, Ess- und Kochfläche umfassen zusammen mehr als ca. 30m².

Weiter gelangen Sie vom Flur in Ihr vollständig modern gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer Dusch-Badewanne ausgestattet und trennt den Wohnbereich ideal von Ihrer Schlafenebene. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und Wasseruhren wurden verbaut.

Zuletzt befinden sich Ihre beiden hellen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln, auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung. Diese können beispielsweise perfekt als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden, da sie über identische Größen verfügen. Bei Bedarf kann hier aber alternativ auch mit wenigen Handgriffen ein Ankleideraum oder Büro entstehen. Die zeitlosen Fliesen aus dem Eingangsbereich setzen sich als Bodenbelag in allen Räumen fort. Die Wände und Decken sind hell gestaltet und die Innentüren modern in Weiß gehalten. Die Fenster sind aus Kunststoff, doppelverglast, ebenfalls passend in Weiß und mit Rollläden bestückt. Die gesamte Wohnung wird über eine gemütliche Fußbodenheizung beheizt.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in die komplett unterkellerte Ebene des Gebäudes. Dort finden Sie Ihren großzügigen, privaten Kellerraum. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls praktisch im Keller untergebracht werden. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage direkt neben Ihrem Gebäude. Alternativ können Sie Ihren PKW mit einem Anwohner-Parkausweis direkt vor der Tür abstellen. Zahlreiche, kostenfreie Parkplätze stehen darüber hinaus direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Gebäude bereit.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch verklinkert und verfugt und verfügt demnach über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein modernes Flachdach. Das Gebäude wird mit kostengünstiger Fernwärme versorgt. Das monatliche Hausgeld beträgt nun ca. 475€, da diese dem Verbrauch des Mieters

angepasst wurden und inkludiert alle relevanten Kosten. Die monatlichen Instandhaltungsrücklagen belaufen sich auf ca. 36€. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für die WEG belaufen sich aktuell auf ca. 39.000€ (Stand 31.12.2022).

Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Mitte (u.a. angrenzend an die Stadtteile Hülsdonk und Rheinkamp) und liegt damit zum Zentrum der Stadt Moers. Es steht auf der Bethanienstraße in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einer ruhigen Seitenstraße. Sie haben hier in aufgelockerter Bauweise trotz innerstädtischer Lage sowohl Ihre Privatsphäre als auch eine ruhige Umgebung. Angrenzend an Ihre Straße verläuft die Klever Str. über die Sie direkt in die Innenstadt gelangen. Die fußläufige Nähe zu zahlreichen in Moers beliebten Orten kann als besondere Highlight bezeichnet werden. Dazu zählt z.B. insbesondere die Altstadt mit dem Stadtpark, die bereits in ca. 750 beginnt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Aldi und Lidl befinden sich beispielsweise bereits in 700-800m, das neue Edeka-Center sowie Netto in ca. 1,2km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls nur ca. 1km.

Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke, die sich allesamt in unmittelbarer Nähe befinden, steht direkt „um die Ecke“ das Bethanien Krankenhaus (ca. 150m). Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch ruhig gelegene Wohngegend sind die größten Vorzüge dieser Lage und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Wohnung:

- Zeitlose Fliesenböden in allen Räumen
- Tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
- Moderne, weiße Innentüren in allen Räumen
- Doppeltverglaste Fenster mit Rollläden sowie große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großen, sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne
- Teiloffene Wohnküche und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Helle und offene Grundrissgestaltung (Änderungen möglich)
- Modern gefliestes Badezimmer mit großer Dusch-Badewanne
- Zentrale Warmwasseraufbereitung und Wasseruhren

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Lediglich 11 Parteien im Haus
- Kostengünstige Fernwärme
- Vordach als Regenschutz

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener, großzügiger Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Anlieger-Parkausweise für die Straße sowie ausreichend kostenfreie Stellplätze
- Ca. 39.000€ Instandhaltungsrücklagen
- zzgl. privater Garage (15.000€)

Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Bethanienstraße 11
47441 Moers





Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de