Modernisierte Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Moers

Kornstraße 54
47443 Moers

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	149.000,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	68 m²
Nutzfläche	10 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2014
Verfügbar ab	Q1 2022

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihre modernisierte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 68m2 Wohnfläche und ist eine von nur fünf Wohneinheiten in der Immobilie. Die überschaubare WEG wird durch das Nachbarhaus (Nr. 56) komplettiert. Das Mehrfamilienhaus wurde 1965 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Moers im beliebten Ortsteil Scherpenberg errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.
Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und sehr praktischen Grundriss mit drei Zimmern – optisch ideal aufgeteilt: die beiden Schlafzimmer sowie Wohnzimmer und Küche jeweils gegenüberliegend. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie angrenzendem Zugang zum Balkon, einer separaten Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und einer

Abstellkammer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und eine private Garage.
Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf eine gepflegte Außendarstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerkt gelegt wurde. Ihr Gebäude betreten Sie zunächst durch eine robuste, graue Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen. Dort nimmt Sie ein ebenfalls sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie in die 1. Etage, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre modernisierte Wohnungstür mit Schall- und Einbruchsschutz aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen Diele. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.
Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das große Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Der praktische Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zum nach Süden ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Der Blick ins Grüne erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Die gemeinsame Zeit mit der Familie macht so am meisten Spaß. Ein eindrucksvoller Laminatboden wurde im Wohnraum als gesamter Bodenbelag gewählt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decke ist abgehängt mit Einbaustrahlern versehen. Die Fenster sind aus Kunststoff, doppeltverglast, in weiß gehalten und mit elektrischen Rollladen bestückt. Die Küche befindet sich als separater Raum auf der gegenüberliegenden Seite, wodurch sich Gerüche nicht in Ihrer Wohnung verteilen, und bietet ausreichend Stell- und Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche und eine kleine Essecke.
Die beiden lichtdurchfluteten Schlafzimmer befinden sich im hinteren Teil Ihrer Wohnung und vermitteln einen freundlichen Charakter. Diese werden aktuell als Elternschlafzimmer und Ankleideraum genutzt, können bei Bedarf aber auch zu einem Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro umfunktioniert werden. Auch hier wurde ein Laminatboden verlegt und die Wände wurden tapeziert und gestrichen. Die doppeltverglasten, weißen Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden gehören zur Standardausstattung.
Weiter betreten Sie vom Flur aus das zeitlose Badezimmer. Dieses ist vollständig hell gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet. Zudem bietet Ihnen ein Abstellraum in Ihrer Wohnung weitern Stauraum.
Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene. Dort finden Sie zwei großzügige, eigene Kellerräume, der auch über ein Fenster verfügt. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls in einem gemeinschaftlichen Kellerraum untergebracht werden.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage auf dem Garagenhof direkt neben dem Haus. Ein weiterer Stellplatz kann vor der Garage genutzt werden. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus.
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 in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verputzt und gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand sowie mit integrierten Gauben. Eine Fernwärme-Heizung versorgt die Bewohner mit Wärme. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 225€ und inkludiert alle relevanten Kosten.

Lage

Ihre neue Wohnung befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Scherpenberg (u.a. angrenzend an die Stadtteile Moers-Mitte und Hochstraß, Asberg und den Duisburger Stadtteil Homberg/Hochheide) und gehört damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Moers.
Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Angrenzend an die Kornstr. verläuft die Cecilienstr., über die Sie z.B. über die Homberger Str. direkt in die Innenstadt gelangen.
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken

sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Aldi befindet sich beispielsweise in ca. 700m, Netto in ca. 800m, Kaufland in ca. 1km und Lidl in ca. 1,1km Entfernung. Eine Volksbank erreichen Sie als Anwohner in z.B. ca. 1,2km, eine Sparkasse in ca. 1,3km. Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus (ca. 3,4km) sowie das Bethanien-Krankenhaus (ca. 3,8km).
Als besonderes Highlight kann der nur ca. 400m entfernte Uettelsheimer See bezeichnet werden. Zudem gibt es neben Spielplätzen zahlreiche kleine Parks und Grünstreifen, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können. Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend sind weitere Vorzüge.

Ausstattung

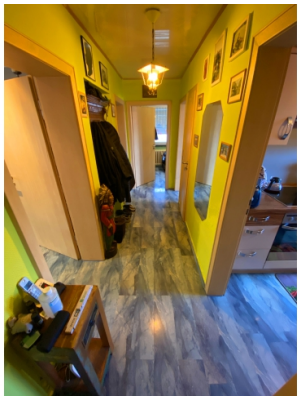
Wohnung:
• Moderne, hochwertige Laminatböden im Flur und in den Wohn- und Schlafräumen
• Fliesenboden im Badezimmer
• Hell tapezierte und gestrichene Wände
• Zeitlose Innentüren (Buche)
• Neue Wohnungstür mit Sicherheitsschutz und schallisoliert
• Neue doppeltverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollladen
• Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zum Balkon
• Praktische und moderne Grundrissgestaltung
• Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Fenster
• Süd-Balkon mit Markise und Blick ins Grüne
Gebäude und Anlage:
• Massivbauweise (u.a. Betondecken) und verputzte Fassade
• Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
• Neue Haustüranlage mit Videosprechanlage
• Vornehmlich Eigentümer als Bewohner
• Befeuerung durch Fernwärme
• Spielplatz
Sonstiges (Keller etc.):
• Zwei eigene Kellerräume zur freien Nutzung
• Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
• Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
• Kellerausgang zum Hof
• Gemeinschaftsgarten
• Garage inkl. zusätzlichem Stellplatz

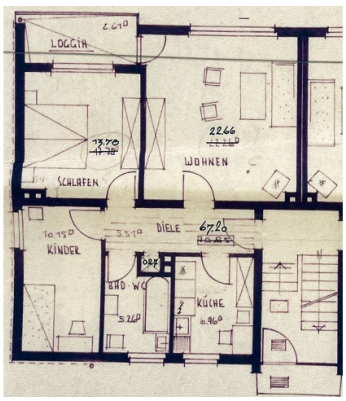
Sonstiges

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

Kornstraße 54
47443 Moers




LOGGIA
WOHNEN
SCHLAFEN
DIELE
KINDER
BAD
WC
KÜCHE

Ansprechpartner

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

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de