

# Wohnen am Schlosspark: Gepflegte Eigentumswohnung direkt am Zentrum

Zeisigweg 10  
47441 Moers



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	179.000,- €
Hausgeld	250,- €
Anzahl Freiplatz	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	3
Baujahr	1990
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre Eigentumswohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur 3 Wohneinheiten in dem Gebäude, das ausschließlich von Eigentümern bewohnt wird. Das Mehrfamilienhaus wurde erst 1990 in einer ruhigen und zentralen Lage in Moers im beliebten Ortsteil Hülsdonk errichtet. Es handelt sich hierbei um eine absolute Toplage direkt am Moerser Schlosspark! Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist sowohl unmittelbar als auch nach einigen obligatorischen Renovierungsmaßnahmen möglich.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 2 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree

und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum angrenzenden Süd-Balkon, einer Küche, sowie einem Schlafzimmer und einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und ein PKW-Stellplatz.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an einer kleinen Grünfläche, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die gepflegte Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerk gelegt wird. Das Zusammenspiel aus dem zeitlosen Klinker, akzentuiert mit den weißen Fenstern und den großen Gauben fungiert auf der 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 hell gestalteten Wänden in Empfang. Über nur wenige Stufen gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich Ihre neue Wohnung als einzige auf dieser Etage befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen und gefliesten Diele. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr großzügiger und gemütlicher Wohn- und Essbereich mit praktischem Kamin hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, untermauert durch eine perfekte Größe, sowie der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Ein Blick in die ruhigen und gepflegten Gärten der Umgebung erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Der großflächige Balkon, der Ihnen in einem blickgeschützten Umfeld maximale Privatsphäre bietet, wird aktuell komplett neu belegt. Eine elektrische Markise spendet Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten.

Ihre separate Küche überzeugt ebenfalls durch die helle Optik und bietet Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine kleine Theke oder Essecke. Die bestehende Küche mit ausreichend Arbeitsfläche bleibt Ihrer Wohnung erhalten.

Weiter gelangen Sie vom Flur aus in Ihr vollständig hell gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer Dusch-(Badewanne) ausgestattet und die Integration eines Fensters ist möglich. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt hier über Durchlauferhitzer.

Zuletzt befindet sich Ihr lichtdurchflutetes Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermittelt, auf der anderen Seite Ihrer Wohnung. Dieses bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen XXL-Schrank. Der zeitlose Bodenbelag aus dem Eingangsbereich (Fliesen) setzt sich in allen weiteren Räumen fort. Wände und Decken sind erneut hell gestaltet und teilweise mit Stuck verziert. Die weißen Fenster sind aus Kunststoff, doppelverglast und mit elektrischen Rollläden bestückt. Die dunklen Innentüren stellen einen perfekten Kontrast dar.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Gebäudes. Dort finden Sie Ihren großzügigen Kellerraum, der auch weitergefließt ist und über ein Fenster verfügt. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums, die u.a. mit einem Podest ausgestattet sind, zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem privaten PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus. 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 verklindert 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 Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierten Gauben. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 250€ und inkludiert alle relevanten Kosten. Die monatlichen Instandhaltungsrücklagen sind hier bereits berücksichtigt. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für die WEG belaufen sich aktuell auf ca. 23.000€ (Stand 31.12.2022).

## Lage

Sie möchten in einer zentrumsnahen Lage direkt in Moers am Schlosspark leben? Ihr neues Haus befindet sich im

Herzen des Moerser Ortsteils Hülsdonks (u.a. angrenzend an die Stadtteile Mitte, Vinn und Uffort sowie Neukirchen) und liegt damit am Zentrum der Stadt Moers.

Es steht als letztes Gebäude in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einer ruhigen Seitenstraße. Sie haben hier in aufgelockerter Bauweise trotz innerstädtischer und zentraler Lage sowohl Ihre Privatsphäre als auch eine ruhige Umgebung. Angrenzend an Ihre Straße verläuft die Adlerstr. über die Sie direkt auf die Hülsdonker Str. und 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 vor Ihrer Haustür beginnt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Kaufland und Lidl befinden sich beispielsweise bereits in ca. 650-750m, Edeka sowie Rewe in ca. 1,6km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls nur ca. 550m bzw. 1km. Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke, die sich allesamt in unmittelbarer Nähe befinden, stehen in Moers noch die beiden Krankenhäuser Bethanien und St. Josef in ca. 2,2km zur Verfügung.

Die Zentrumsnähe, insbesondere zum herausragenden Stadtpark, 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 (teilweise mit Stuck)
- Doppeltverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Große, helle Fensterfront sowie Doppelflügeltür im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großen Balkon (Modernisierung 2023)
- Sonnige Süd-Ausrichtung und elektrische Markise
- Helle und offene Grundrissgestaltung (Änderungen möglich)
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Duschbadewanne (Fenster möglich)
- Kamin als energieeffiziente Heizungsunterstützung
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Einbauküche

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Garten
- Ausschließlich Eigentümer als Bewohner
- Lediglich 3 Parteien im Haus
- Neuwertige Gas-Zentralheizung (Baujahr 2016)
- Vordach als Regenschutz
- Satteldach mit Gauben

Sonstiges (Keller etc.):

- Sehr gepflegter und gefliester Gemeinschaftskeller
- Eigener, großzügiger und gefliester Kellerraum mit Fenster
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum (mit Podest)
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- PKW-Außenstellplatz direkt vor dem Haus

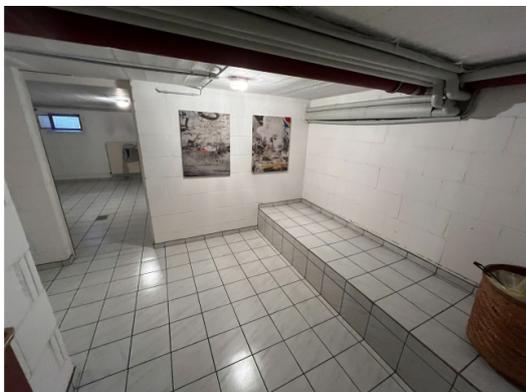
## Sonstiges

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

Zeisigweg 10  
47441 Moers







## **Ansprechpartner**

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

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)