

# Wohnen am Schlosspark: Gepflegte Eigentumswohnung in absoluter Toplage von Moers-Mitte

Wiedstraße 10  
47441 Moers



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	219.000,- €
Hausgeld	362,- €
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1993
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Reserviert
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 79m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1993 in einer absoluten Toplage in Moers-Mitte, zentral und dennoch ruhig direkt im Schlosspark gelegen, errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und in nur wenigen Renovierungsschritten möglich wäre. Ihr Einzugstermin ist bereits

in greifbarer Nähe!

Ihr neues Zuhause verfügt über einen klassisch gestalteten Grundriss mit drei Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon, zwei ruhigen Schlafzimmern, einer separaten Küche, einem zeitlosen Badezimmer sowie einem Gäste-WC. Abgerundet wird Ihr Wohnungsangebot mit einem eigenen Abstellraum im Dachgeschoss und der Möglichkeit sowohl einen gemeinschaftlichen Trockenraum als auch gemeinschaftliche Abstellflächen für Fahrräder zu nutzen. Darüber hinaus können zwei ins Gebäude integrierte Garagen erworben werden.

Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus der klassisch niederrheinischen Klinkerfassade, dem Satteldach mit den integrierten Gauben und den hellen Fenstern sticht positiv auf der Straße heraus. Über nur eine Stufe betreten Sie zunächst durch eine robuste und überdachte 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 wenige Stufen gelangen Sie ins 1. Obergeschoss, in dem sich Ihre neue Wohnung befindet. Auf dieser Etage haben Sie nur einen direkten Nachbarn! Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen Diele. Ihre Tür kann mit einem Panzerriegel zusätzlich gesichert werden.

Zunächst gelangen Sie von Ihrem zentralen Flur aus in Ihre geflieste, helle Küche, die ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche bietet. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich Ihr großzügiges Wohn- und Esszimmer, das definitiv als eines der Highlights Ihres neuen Zuhauses hervorgehoben werden kann. Der lichtdurchflutete Grundriss, u.a. aufgrund der großformatigen Fensterfront, sowie das hervorragende Platzangebot mit über 23m<sup>2</sup> gewährleisten Ihnen hier besondere Attraktivität.

Vom Wohnbereich aus kommen Sie zudem auch direkt auf Ihren großen, gefliesten Balkon, der in sonniger Süd-West-Ausrichtung liegt und Ihnen viele Sonnenstunden garantiert. Hier können Sie, auch dank der (Teil-)Überdachung entspannte Abende genießen und die Aussicht auf die ruhige Umgebung in vollen Zügen auskosten.

Weiter führt Sie Ihr zentraler Flur in Ihre beiden bequemen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Sie bieten jeweils ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen XXL-Kleiderschrank und eignen sich perfekt als Eltern- oder Kinderschlafzimmer, aber beispielsweise auch als Büro.

Räumlich ideal getrennt werden die beiden Schlafräume durch Ihr vollständig gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer (Dusch-)Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die vorhandene Fläche wurde hier bestens genutzt und durch Wasseruhren nachhaltig ergänzt.

Angrenzend daran befindet sich darüber hinaus noch Ihr ebenfalls komplett gefliestes Gäste-WC.

In Ihrer gesamten Wohnung gehören doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden zur Standardausstattung. Die Innentüren sind klassisch in Holz gehalten und als Bodenbelag wurde durchgehend ein hochwertiger Echtholzparkettboden gewählt. Sowohl Wände als auch Decken wurden hell gestaltet. Eine effiziente Kraft-Wärme-Kopplung versorgt Ihre Immobilie mit Wärme, die praktisch über Wärmemengenzähler abgerechnet wird.

Über den Ausgang im Treppenhaus gelangen Sie in die oberste Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Abstellraum, welcher genügend Stauraum als Nutzfläche zur Verfügung stellt, und das Angebot abrundet. Darüber hinaus können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Trockenraums sowie Abstellflächen für Fahrräder zurückgreifen.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer exklusiven, gemauerten Garage, die optional dazu erworben werden kann und in den Gebäudekörper integriert wurde. Zusätzlich wird für Sie eine weitere Garage offeriert. Kostenfreie Parkplätze befinden sich alternativ auf den umliegenden Straßen.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk (Kalksandstein) entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise (Beton) und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist klassisch niederrheinisch verklindert (zweischaliges Mauerwerk). Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus,

versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Gauben und mit Dachüberstand. Die Wohnung wurde bislang selbst bewohnt und steht nun leer. Sie kann daher direkt bezogen oder auch vermietet werden. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell ca. 362€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich auf ca. 23.000€ (Stand 31.12.2023).

## Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Moers-Mitte (u.a. angrenzend an die Hülsdonk, Vinn, Asberg, Hochstraße, Meerbeck und Uffort) und liegt damit im Zentrum der Stadt Moers.

Es steht auf der Wiedstraße, einer Seitenstraße mit einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone), in einem sehr gepflegten Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. In geschlossener, aber nach hinten heraus aufgelockerter Bauweise punktet die innerstädtische Lage Ihres neuen Lebensmittelpunktes insbesondere mit der fußläufigen Nähe zur Altstadt und zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Edeka befindet sich beispielsweise bereits in 250m, Rewe und Aldi sind in ca. 550m Entfernung zu finden. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls ca. 400m-500m.

Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus (ca. 1km) sowie das Bethanien-Krankenhaus (ca. 2km).

Als besonderes Highlight kann außerdem die fußläufige Nähe zu zahlreichen in Moers beliebten Orten bezeichnet werden. Dazu zählt z.B. speziell der Schlosspark Moers in nur ca. 650m, wo Sie gemeinsam mit Ihrer ganzen Familie naturnah spazieren gehen und die Ruhe genießen können. Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend am Grünen sind demnach Vorzüge, die Ihnen eine hohe Lebensqualität bieten.

## Ausstattung

Wohnung:

- Wohnungseingangstür mit Zusatzschloss und zeitlose Innentüren aus Holz
- Stilvolle Echtholzparkettböden in der gesamten Wohnung
- Hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Großzügiger, gefliester Balkon (teilüberdacht) in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Ruhiger Ausblick auf die angrenzenden Grünflächen und den Innenhof
- 2 geräumige Schlafzimmer sowie separate Küche mit Einbauküche
- Vollständig gefliestes Badezimmer – u.a. ausgestattet mit (Dusch-) Wanne und Waschmaschinenplatz
- Vollständig gefliestes Gäste-WC
- Abrechnung über Wasseruhren und Wärmemengenzähler
- Lichtdurchfluteter und moderner Grundriss
- Grundrissanpassung und individuelle Gestaltung möglich

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Satteldach mit Gauben sowie Betondecken
- Gepflegtes Gebäude sowie Gelände
- Gefliestes, hell gestaltetes Treppenhaus
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner

- Lediglich 6 Parteien im Haus (WEG mit Nachbargebäude)
- Effiziente Kraft-Wärme-Kopplung als Heizsystem
- Ins Gebäude integrierte Garagen mit elektrischem Sektionaltor

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Abstellraum mit ausreichend Stauraum im DG
- Gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- 2 (gemauerte) Einzelgaragen optional

## 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.

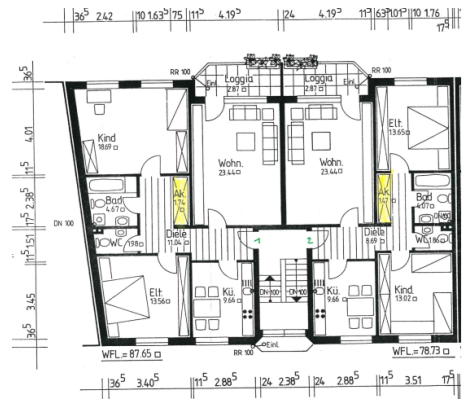
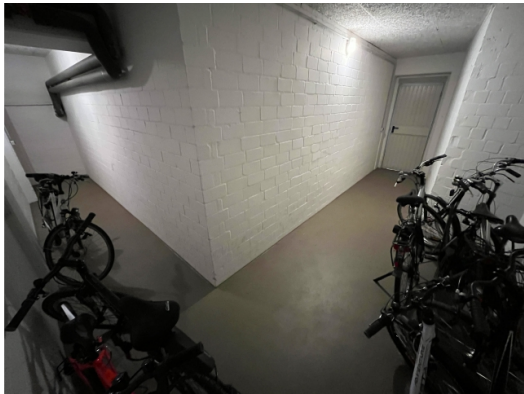
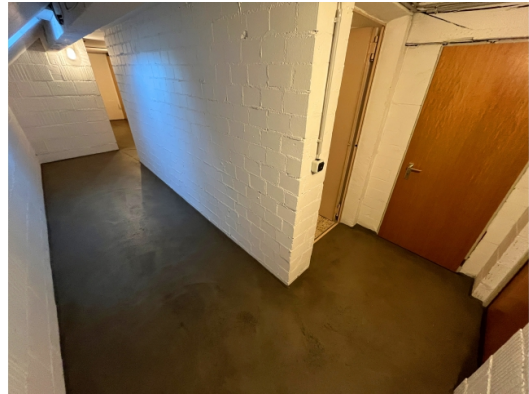
## Adresse

Wiedstraße 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)