

## Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Moers



## Wichtiges auf einem Blick

Objektyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1910, Anbau 1981
Grundstücksfläche	823 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Ca. 210 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	4
Heizungsart	Zentralheizung
Carport	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	20.12.2023
Endenergiebedarf	196,1 kWh/(m <sup>2</sup> .a)
Baujahr lt. Energieausweis	1910
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	
jährliche Mieterträge	22.680 Euro
Kaufpreis	455.000
Käuferprovision	3,57 % inklusive MwSt.

## Die Immobilie

Dieses vollvermietete Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten befindet sich in der Nähe der Moerser Innenstadt. Das Haupthaus aus dem Jahr 1910 ist in 3 Wohneinheiten aufgeteilt. Im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß befindet sich jeweils eine Wohnung mit ca. 40 Qm Wohnfläche. Im Dachgeschoß finden Sie eine frisch sanierte Einheit mit ca. 40 Qm Wohnfläche und ca. 25 Qm Nutzfläche im Spitzboden vor.

Im Jahr 1981 wurde das Haupthaus um einen zweistöckigen Anbau mit separatem Eingang erweitert. Diese Wohneinheit verfügt über ca. 110 Qm Wohnfläche, einem Garten und ein Carport.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2021 erneuert wurde. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster, die im Haupthaus 1987 erneuert wurden. Eine teilweise Dämmung der Außenwände erfolgte 1997/1998.

Die Nettokaltmiete der Immobilie beträgt zurzeit 22.680 Euro per Anno.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, befinden sich im Exposé keine Bilder der vermieteten Wohnungen.



## Lage

Durch die Nähe an die Moerser Innenstadt sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen, Apotheken, Banken und Dienstleister innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Gute Anbindung an die Städte Krefeld, Düsseldorf und Duisburg sowie den Autobahnen A40, A42 und A57.

