

**Verkauft: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Moers zu kaufen!**



Tel: 02841 65 63 100  
Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verfügt über insgesamt ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verteilt sich auf insgesamt 5 Zimmer.

Die Immobilie ist seit 2011 vermietet und befindet sich in einer ordentlichen Mieterstruktur.

Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses wird man durch einen hellen, freundlichen Eingangsbereich empfangen. Von hier aus betritt man die Hauptwohneinheit im Erdgeschoss. Ein zentraler Flur gewährt Zugang zu allen Räumlichkeiten. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Durchgang auf die Terrasse und in den Garten wirkt durch die großen Fenster sehr einladend.

Die Terrasse hat eine vorteilhafte Größe, hier ist ausreichend Platz für Sitz- und Liegemöglichkeiten vorhanden, sowie für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden. Der liebevoll angelegte Garten gewährt hübsche Rückzugsmöglichkeiten und Entspannung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Tageslichtfenster ausgestattet.

Zu dieser Einheit gehört ein weiteres Zimmer in Obergeschoss. Dieses wird aktuell als Büro genutzt.

Eine angenehme Besonderheit an dieser Immobilie ist die Einliegerwohnung im Obergeschoss, diese ist Optimal für einen Teenager oder auch Oma oder Opa.



Diese Einliegerwohnung besteht aus einem Wohnzimmer und Schlafzimmer. Das Badezimmer ist hier sehr großzügig und mit einer Eckbadewanne und Tageslichtfenster ausgestattet. Die Küche bietet genügend Platz, auch für eine kleine Essecke.

Die Immobilie ist vollunterkellert und hat eine Garage, sowie einen davorliegenden Stellplatz.

Im Gesamten handelt es sich bei diesem Angebot um eine sehr ansprechende, gepflegte Immobilie.

Das Grundstück wird neu vermessen und die Grundstücksgröße von ca. 747 m<sup>2</sup> wurde entsprechend angepasst.

Überzeugen Sie sich gerne in einem persönlichen Termin von der Qualität und den Möglichkeiten!

Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der Baugenehmigung - auch in Teilen oder Abschnitten - sowie der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und -daten wird keine Haftung übernommen.

## Fakten

Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1954
Wohnfläche:	149,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Badezimmer:	2
Heizung:	Öl
Provision:	4,76 % inkl. MwSt.
Grundstücksfläche:	ca. 747 m <sup>2</sup>

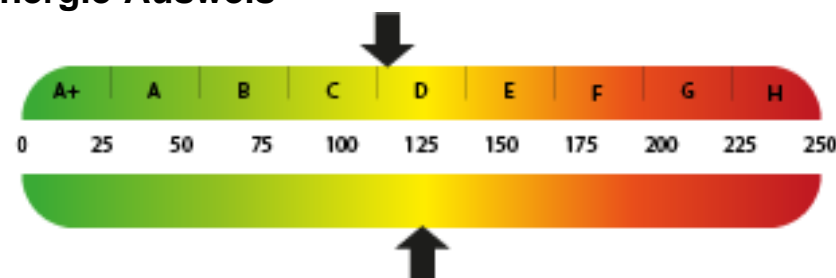
## Nebenkosten

Grundsteuer:	36,56 EUR
Heizung:	224,72 EUR
Abfallgebühren:	20,98 EUR
Trinkwasser:	27,25 EUR
Abwasser:	36,79 EUR
Niederschlagswasser:	52,69 EUR
Straßenreinigung:	4,04 EUR
Schornsteinfeger:	5,82 EUR
Wohngebäudeversicherung:	112,04 EUR
Haus & Grund Haftpflicht:	3,71 EUR
Gesamtsumme:	524,60 EUR

## Ausstattung

Garage, Garten, Keller, Stellplatz, Terrasse

## Energie-Ausweis



Primärenergieverbrauch:	126,00 kWh
Endenergieverbrauch:	115,00 kWh

## Mieteinnahmen

Kaltmiete p.A. IST:	13.200,00 EUR
Kaltmiete p.A. SOLL:	15.840,00 EUR

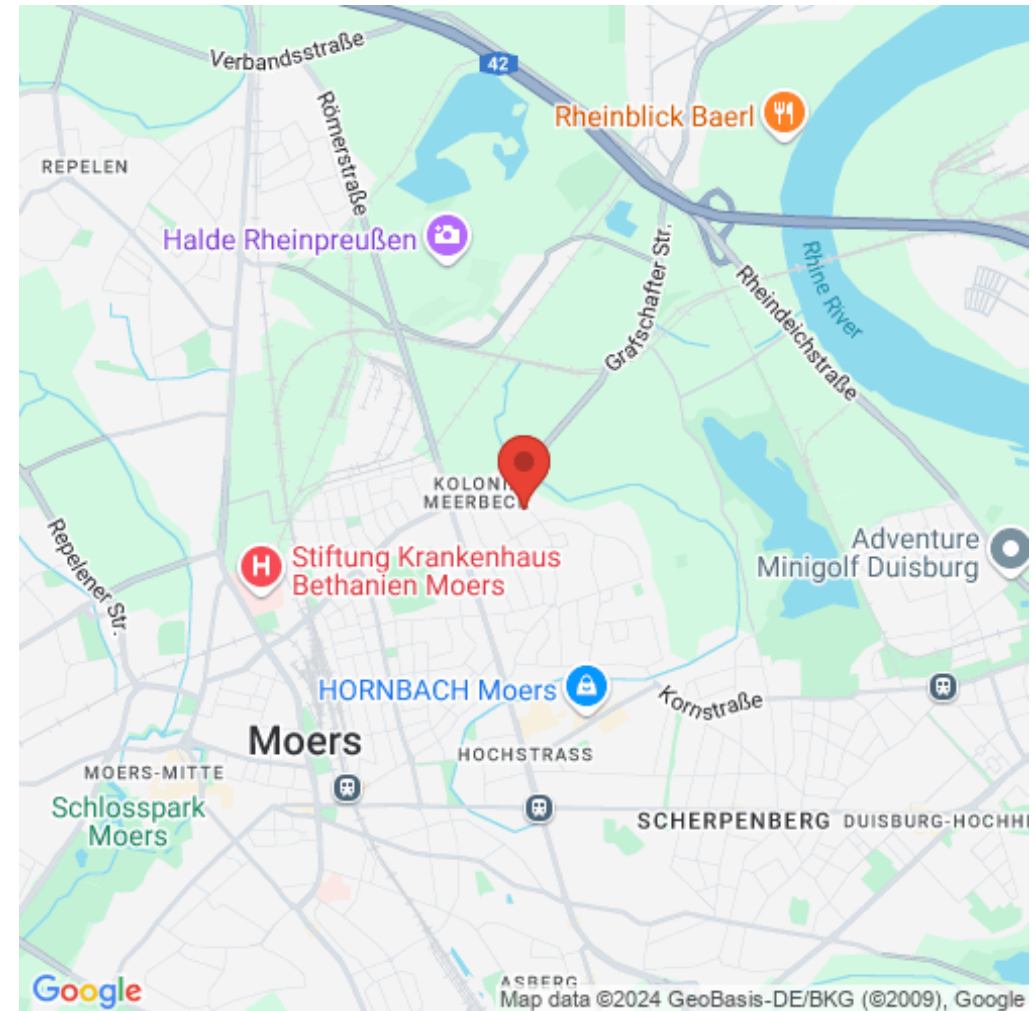
Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Moers Meerbeck.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Moerser Bahnhof ist innerhalb weniger Minuten fußläufig zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr reicht bis in die umliegenden Städte. Die Autobahnen A 57, A 40 und A 42 sind in wenigen Minuten zu erreichen und erlauben kurze Anfahrtszeiten in die Landeshauptstadt Düsseldorf, zum Flughafen und in das gesamte Ruhrgebiet.

Das in der Nähe gelegene Erholungsgebiet Schwafheim und der Schlosspark lädt zu erholsamen Spaziergängen und Ausflügen ein.

Die Stadt Moers mit ihrer attraktiven, malerischen Altstadt hat sich über ihre Grenzen hinaus zur modernen Einkaufsstadt entwickelt. Die schönen Gassen mit Cafés, Restaurants und Kneipen laden zum Bummeln und Verweilen ein.

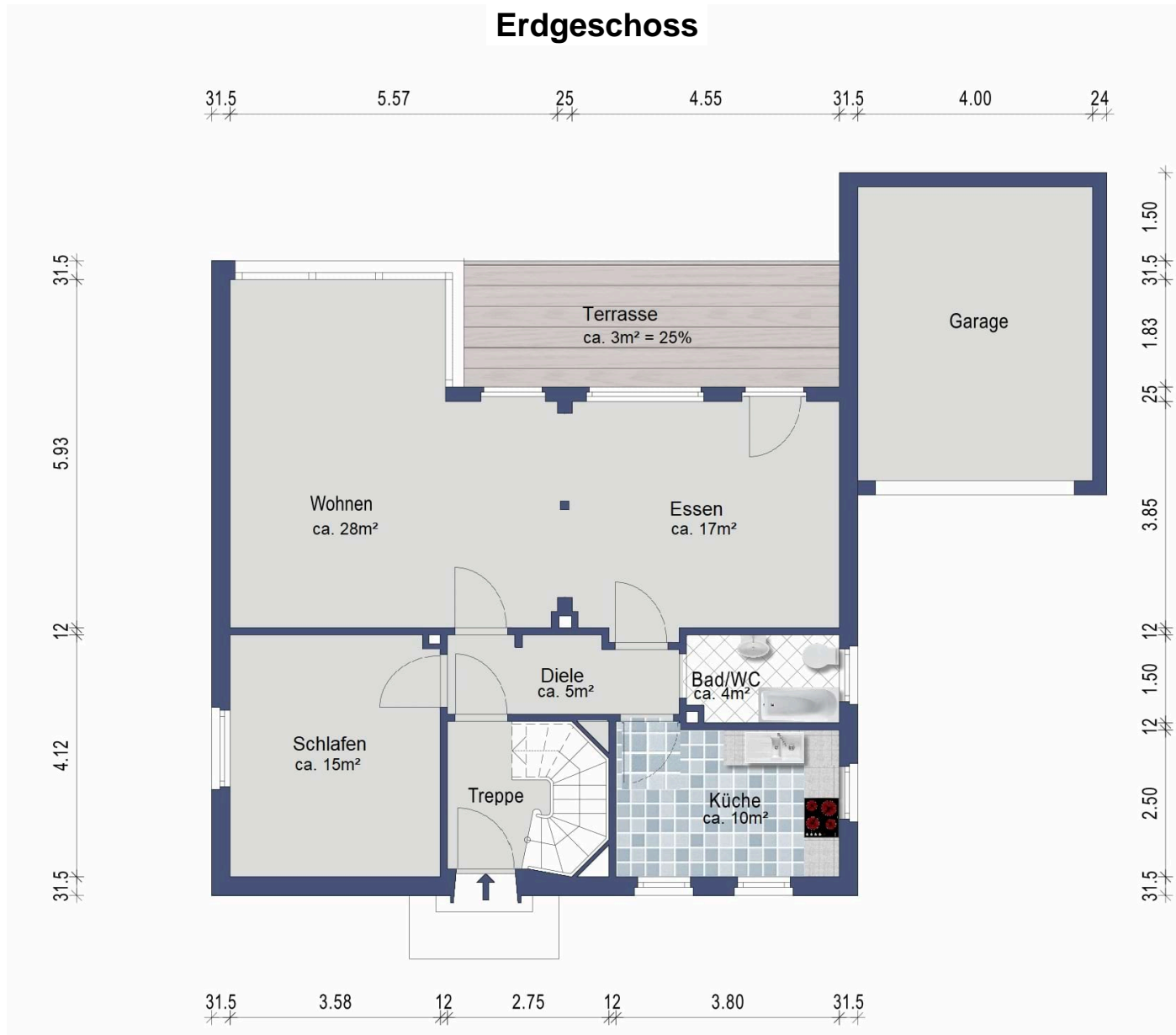


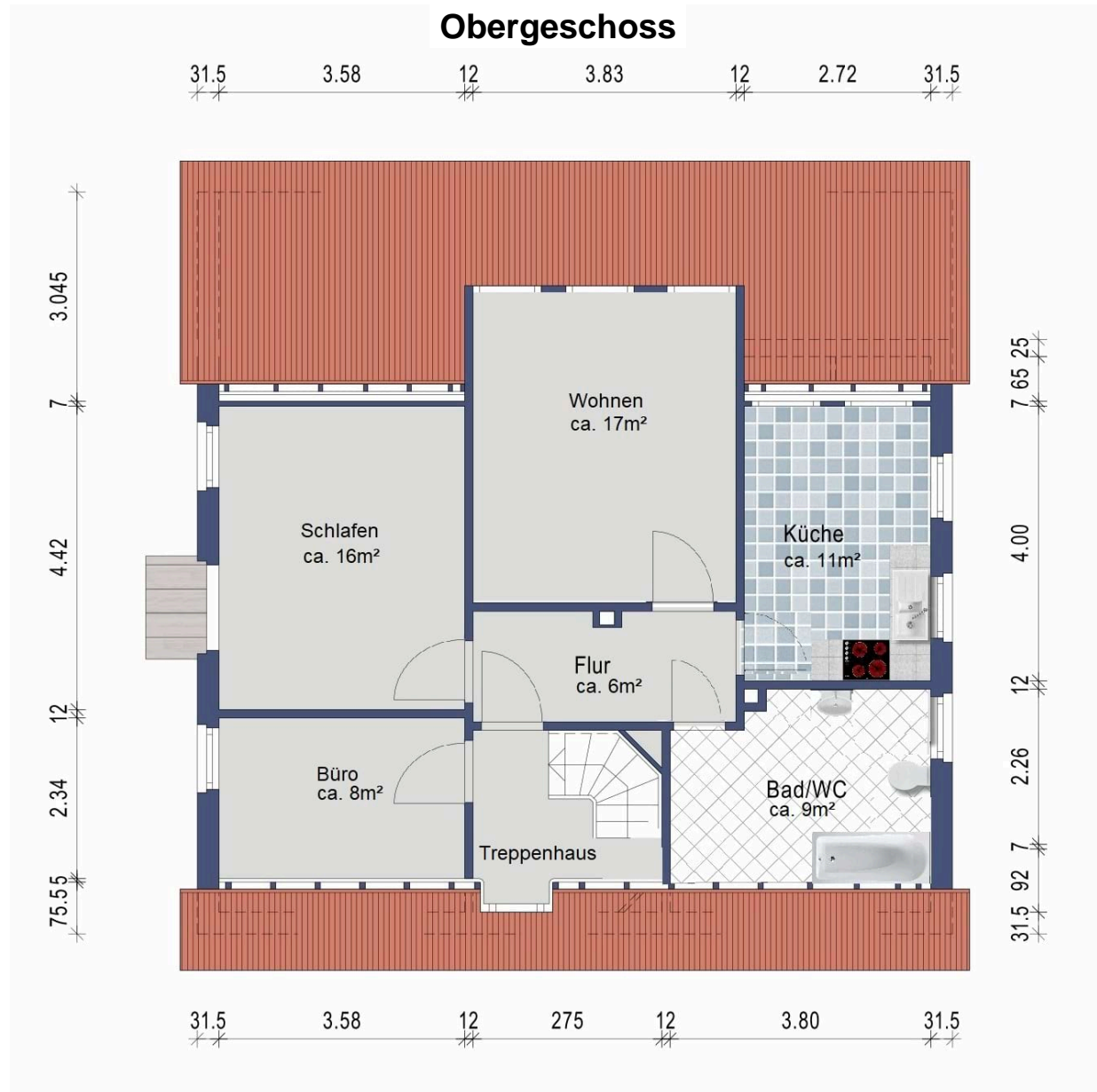
## Adresse

PLZ Ort:











# 5 Sterne sind uns wichtig!

Liebe Interessentinnen,  
liebe Interessenten,

wir bedanken und für die angenehme Besichtigung.

Für uns als Dienstleister ist es enorm wichtig, im Internet mit guten Bewertungen die erste Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden zu erreichen, denn gerade in unserer Branche hat man selten Stammkunden.

Wir freuen uns über Ihre Bewertung.  
Nicht vergessen: 5 Sterne  sind uns wichtig!

Scannen Sie hierzu einfach unseren QR-Code.

Haben wir diese Auszeichnung nicht verdient? Sagen Sie uns bitte, was wir besser machen können, damit wir unseren Kundenservice weiterhin beibehalten und jederzeit noch verbessern können.

Über Weiterempfehlungen freuen wir uns natürlich im Allgemeinen.

Ihre Team der FCG Immobilien GmbH aus Moers!



Scan mich!



Elenastraße 11  
47441 Moers  
Telefon: 02841 65 63 112  
E-Mail:  
[info@deinimmobiliengutachter.de](mailto:info@deinimmobiliengutachter.de)

## Heute nicht fündig geworden?

Sie haben noch weitere Besichtigungstermine geplant oder haben bereits eine Immobilie in Aussicht? - Wollen sich zusätzlich absichern oder sich einfach nur eine zweite Meinung anhören?

*„Drum prüfe, wer sich ewig bindet, ob sich das Herz zum Herzen findet, der Wahn ist kurz, die Reu ist lang.“ - Friedrich Schiller -*

Ich als geprüfter Immobilien Sachverständiger des Handwerks, begleite Sie gerne beim letzten Schritt zu Ihrer Traum-Immobilie. Planen Sie mit meinem Büro einfach einen Termin zur Kaufberatung!

## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FCG Immobilien GmbH, Elenastraße 11, 47441 Moers, 02841 65 63 111, [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Hierzu können Sie unser beiliegendes Muster Widerrufsformular verwenden. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Kauf einer Immobilie.

Der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben

\_\_\_\_\_  
Name und Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_  
Datum und Unterschrift

