

Verkauft: Gepflegte Doppelhaushälfte in Moers-Hülsdonk zu kaufen!



Tel: 02841 65 63 100
Fax: 02841 65 63 111
E-Mail: info@fcgmbh.de

FCG Immobilien GmbH
Elenastraße 11
47441 Moers

Die hier zum Kauf angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in sehr beliebter und ruhiger Lage von Moers - Hülsdonk.

Die Immobilie steht seit 2009 in festem Mietverhältnis.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt drei Etagen und bietet eine Wohnfläche von 98 m². Das Dachgeschoss ist ausgebaut, hier findet sich weitere Nutzfläche von ca. 32m², sowie ein vollausgestattetes Badezimmer.

Diese Immobilie eignet sich optimal für eine Großfamilie. Durch die Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten lässt diese Doppelhaushälfte keine Wünsche offen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird man von einem einladenden Eingangsbereich empfangen. Von hier aus hat man Zugang zu allen Räumlichkeiten dieser Etage. Die Diele bietet ausreichend Möglichkeiten für Stauraum.

Links vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer, welches sehr ansprechend und hell gestaltet ist. Es verfügt über ein Tageslichtfenster und eine Dusche.

Neben dem Badezimmer liegt die großzügig geschnittene Küche, diese bietet viel Platz für gemeinsame Kochmomente mit der ganzen Familie. Die Küche wirkt durch das Fenster angenehm hell.

Über die Diele hinaus gelangt man in das Wohnzimmer mit angrenzendem Freisitz, neben diesem liegt der Terrassenbereich.

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von 463 m². Der liebevoll



angelegte Garten ist angenehm, pflegeleicht und lässt keine Wünsche offen. Es gibt hier genügend Platz und ausreichend Möglichkeiten für Groß und Klein.

Über eine massive Treppe gelangt man in das Obergeschoss, hier befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro/Home-Office genutzt werden können. Von einem der Räume gelangt man auf eine Loggia. Auf dieser Etage befindet sich ein innenliegendes Gäste-WC.

Weiter über eine holländische Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Zu erwähnen ist, dass diese Fläche nicht in der Wohnfläche mit aufgenommen ist. Es handelt sich um hochwertige Nutzfläche. Dort befinden sich drei weitere Zimmer und ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Tageslichtfenster. Ideal als eigener Bereich für Jugendliche, Gäste oder als Rückzugsort.

Die Immobilie ist vollunterkellert. Im Keller befinden sich weitere Räumlichkeiten und der Heizungsraum. Vorteilhaft ist der Zugang über eine Außentreppe nach draußen in den Garten.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Garage, die direkten Zugang in den Garten hat.

Diese besondere Immobilie nahe der Moerser-Innenstadt lässt für die Großfamilie keine Wünsche offen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	98,00 m²
Nutzfläche:	32 m²
Grundstücksfläche:	463 m²
Zimmer:	4
Heizung:	Öl
Provision:	4,76% inkl. MwSt.

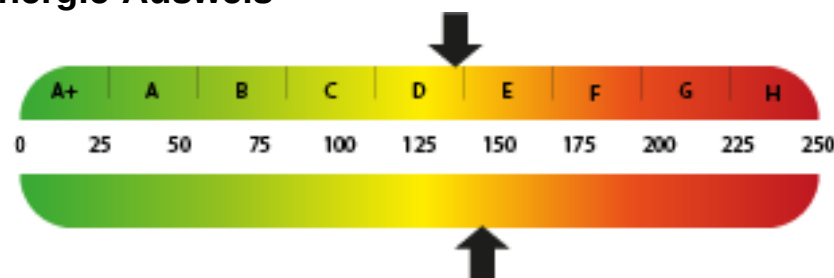
Nebenkosten

Grundsteuer:	52,67 EUR
Abfallgebühren:	14,15 EUR
Niederschlagswasser:	17,19 EUR
Straßenreinigung:	0,65 EUR
Schornsteinfeger:	5,74 EUR
Wohngebäudeversicherung:	33,94 EUR
Gesamtsumme:	124,34 EUR
Heizöl, Wasser, Abwasser:	trägt Mieter

Ausstattung

Garage, Garten, Gäste WC, Keller, Loggia, Terrasse

Energie-Ausweis



Primärenergieverbrauch:	145,90 kWh
Endenergieverbrauch:	137,20 kWh

Mieteinnahmen

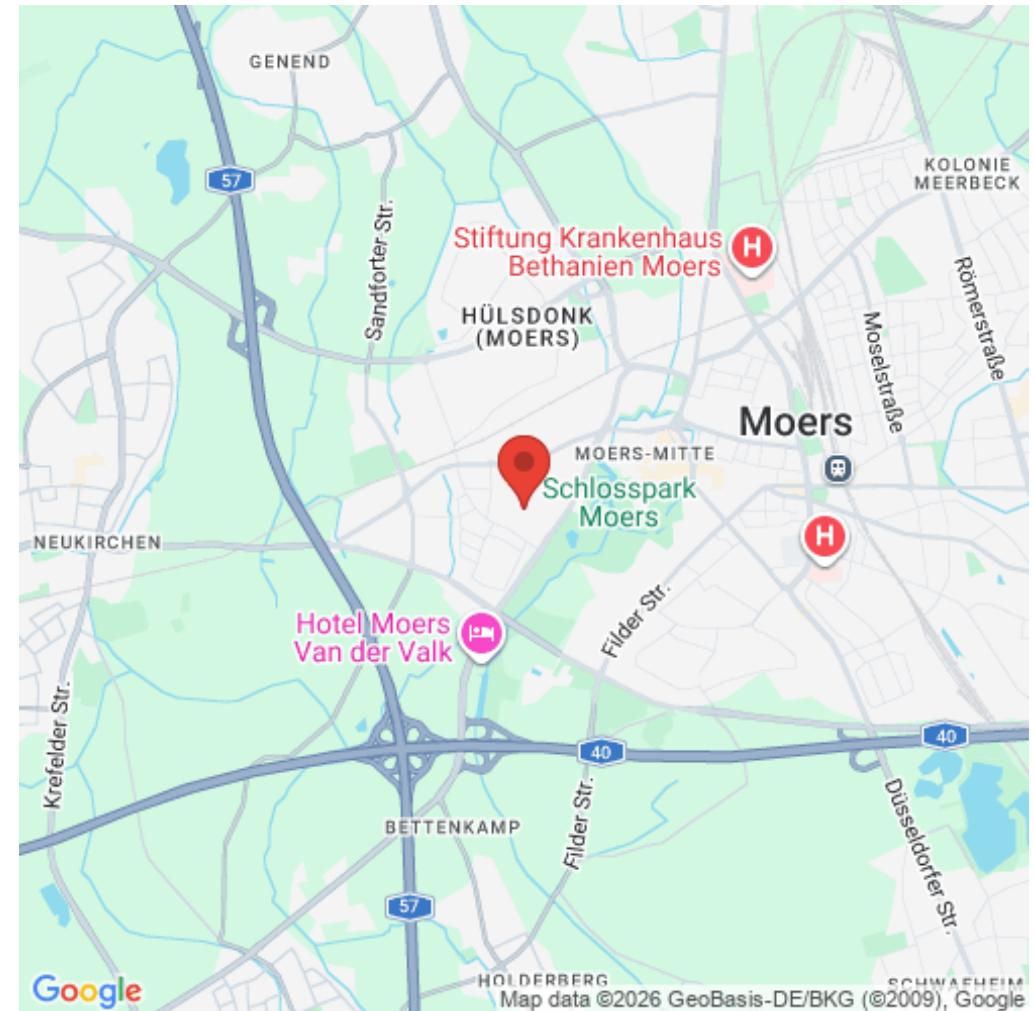
Kaltmiete p.A. IST:	8.400,00 EUR
---------------------	--------------

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage in Moers-Hülsdonk. Durch diese Lage bietet die Immobilie die Möglichkeit, das städtische Leben zu genießen, während man gleichzeitig die Ruhe und den Komfort eines Wohnhauses in einem familienfreundlichen Umfeld erleben kann.

Besonders prägend für das Stadtbild sind der historische Stadtkern mit seinen verwinkelten Gassen sowie der weitläufige Schlosspark. Die Altstadt bietet neben zahlreichen, charmanten Bars, Geschäften und anderweitigen Einrichtungen noch einiges mehr. Die schönen Gassen mit Cafés, Restaurants und Kneipen laden zum Bummeln und Verweilen ein.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung, so können Einkäufe auch zu Fuß erledigt werden. Ebenso sind Ärzte und Apotheken, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen wie Sportvereine in der Nähe verfügbar.

Die Anbindung an das umliegende Ruhrgebiet und die Nähe zu den Niederlanden machen den Ort zu einem strategisch günstigen Wohnort. Der Moerser Bahnhof ist innerhalb weniger Minuten 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.



Adresse

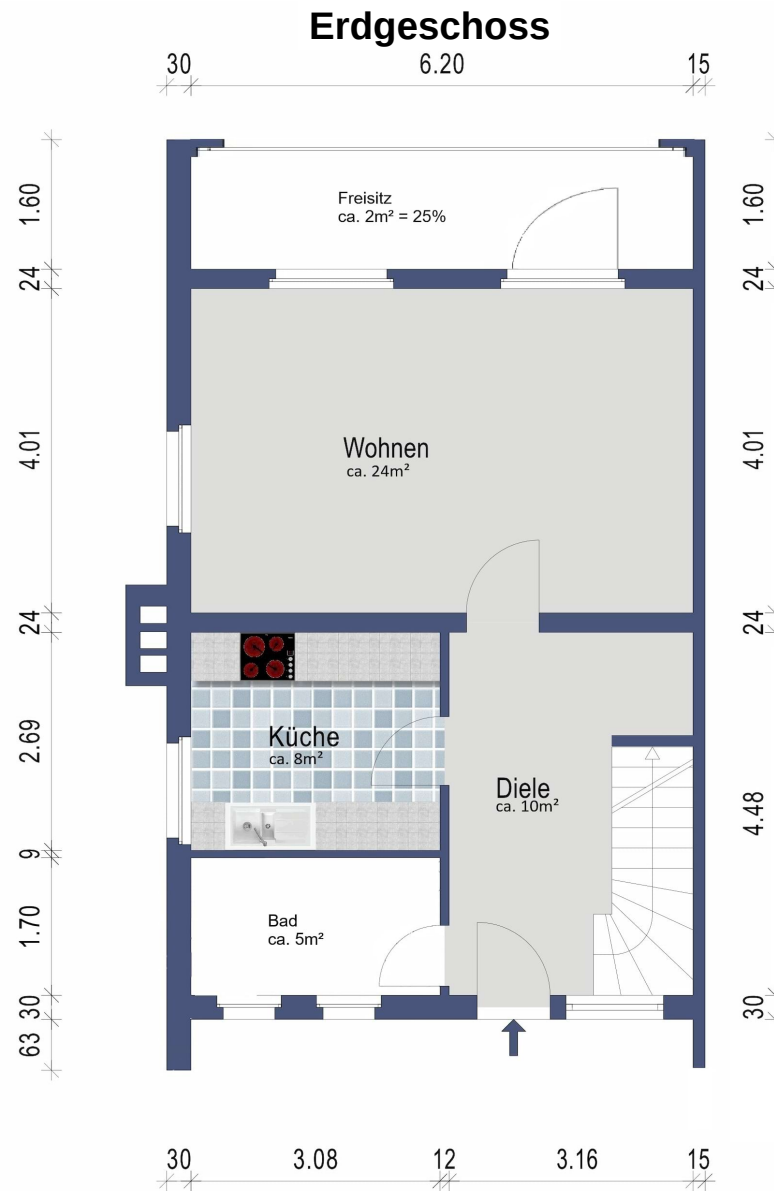
PLZ Ort:

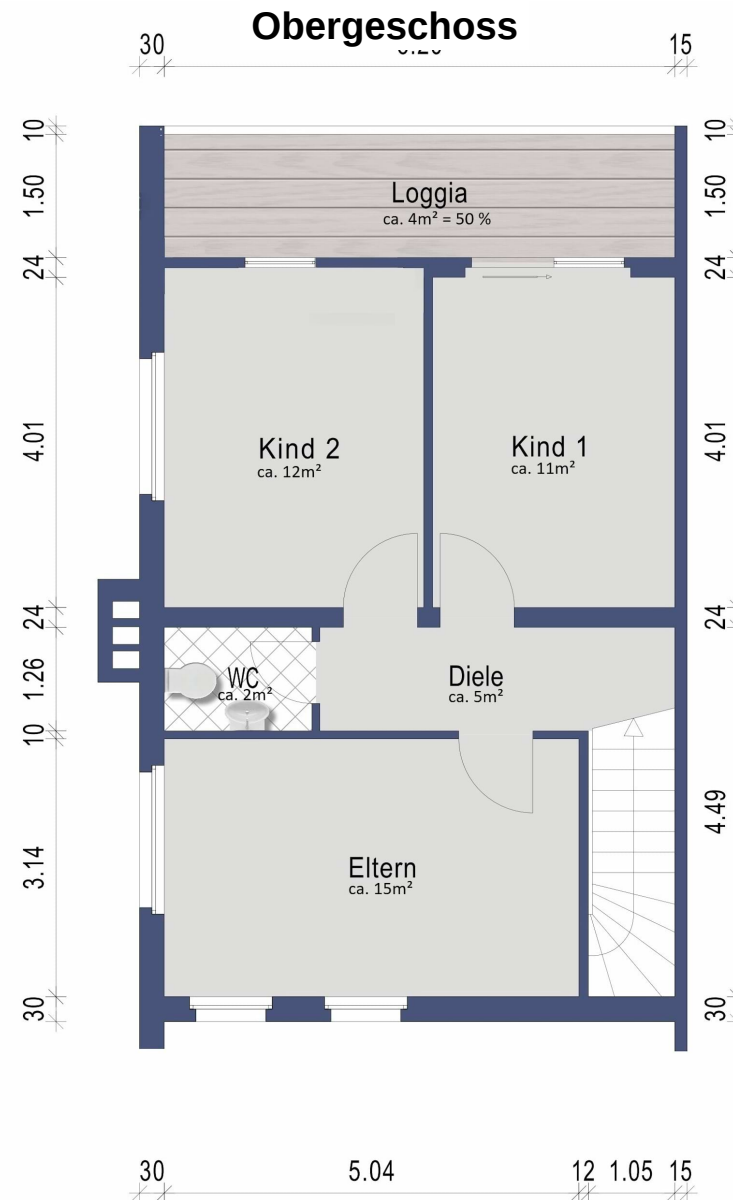




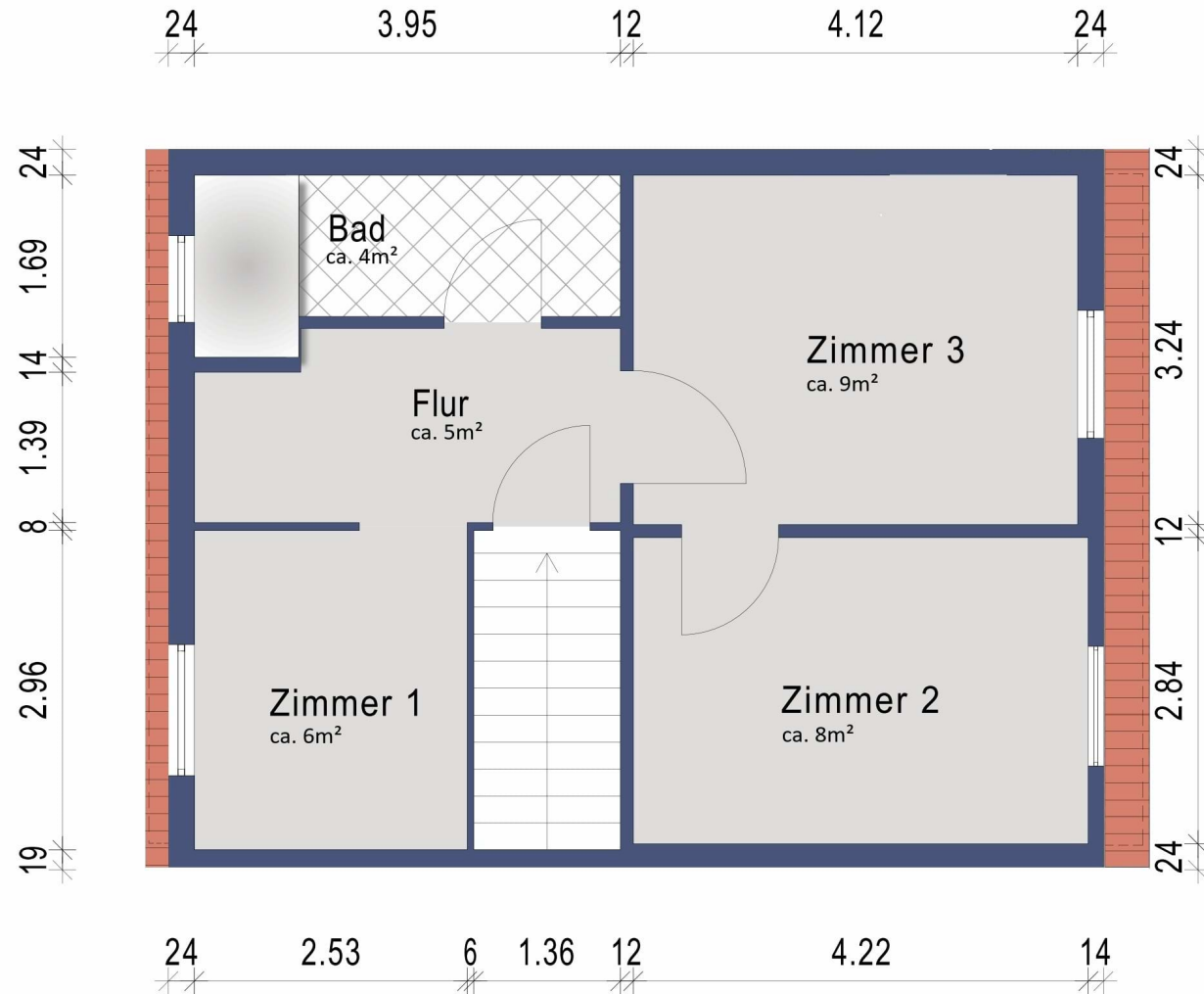








Dachgeschoss



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

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?

„Dum 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) 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

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

