

EXPOSÉ

DIECKMANN
IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

Maisonettewohnung "Weitblick" in Moers-Holderberg



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 47447 Moers / Holderberg
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 90 m²
Nutzfläche (ca.): 15 m²
Hausgeld (ca.): 313,32 €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 1

Kaufpreis
€ 318.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Maisonettewohnung
> Moers / Holderberg
> 4 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2735



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	47447 Moers / Holderberg
Baujahr	1973
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	90 m²
Nutzfläche (ca.)	15 m²
Kaufpreis	318.000,- €
Hausgeld (ca.)	313,32 €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	147,53 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-11-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

- > Maisonettewohnung
- > Moers / Holderberg
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2735



Objektbeschreibung:

Charmante Eigentumswohnung mit unverbaubarem Weitblick in Holderberg

Willkommen in einer Wohnung, die schon im Hausflur zu begeistern weiß! Diese attraktiv geschnittene Eigentumswohnung im 1. OG eines sehr gepflegten 4-Parteien-Hauses in Moers-Holderberg bietet auf ca. 90 m² (zzgl. 15,11 m² Nutzfläche im Spitzboden) alles, was sich Eigennutzer wünschen: einen sehr großzügigen Wohn-/Essbereich mit angrenzender, hochwertiger Einbauküche (im Kaufpreis enthalten), Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie einen zusätzlichen Schlafraum mit möglicher Ankleide im Spitzboden.

Das echte Highlight: der unverbaubare Weitblick nach hinten - dank angrenzendem Naturschutzgebiet dauerhaft geschützt. Dazu ein eigener Stellplatz, ein Hausgeld von nur 313,32 EUR/Monat sowie eine ruhige Lage mit hervorragenden Spazier-, Jogging- und Radwegen direkt vor der Tür.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für kleine Familien. Auch Hunde sind sehr willkommen.

Ausstattung:

Wohnung "Weitblick"

Allgemein

- Beliebte, ruhige Lage in Holderberg
- Unverbaubarer Weitblick nach hinten (Naturschutzgebiet)
- Baujahr 1973, 4 Parteien im Haus
- Wohnfläche ca. 90 m²
- Nutzfläche ca. 15,11 m² im Spitzboden
- Eigentumswohnung im 1. OG
- Eigener Stellplatz
- Hausgeld nur 313,32 EUR/Monat
- Tolle Spazier-, Jogging- und Radwege in der Umgebung

Ausstattung

- Attraktiver Grundriss mit viel Stauraum
- Hochwertige Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Modernes Bad mit Wanne und großzügiger Fensterfläche
- Laminatboden in allen Räumen
- Außenrollläden zur Straße
- Zusätzlicher Schlafraum im Spitzboden
- Mögliche Ankleide im Spitzboden
- Besonderer Hausflur
- Waschmaschinenanschluss in der Küche

Modernisierung

- Gaszentralheizung erneuert 2023
- Fenster teilweise vor ca. 5 Jahren erneuert

- Haustüranlage zeitgemäß

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Moers-Holderberg. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und weitläufigen Grün- und Landwirtschaftsflächen. Besonders schön: Hinter dem Grundstück eröffnet sich der Blick auf ein angrenzendes Feld, das derzeit nicht für eine Bebauung vorgesehen ist und so ein angenehm freies Umfeld schafft.

Die umliegenden Feldwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, unter anderem ALDI SÜD, sowie weitere Supermärkte in den umliegenden Stadtteilen schnell erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist Holderberg gut angebunden. Über die A40 und A57 bestehen kurze Wege in Richtung Moers, Duisburg, Krefeld und in das weitere Ruhrgebiet. Eine Bushaltestelle in der näheren Umgebung ergänzt die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

- > Maisonettewohnung
- > Moers / Holderberg
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2735



Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57 % inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Vorderansicht



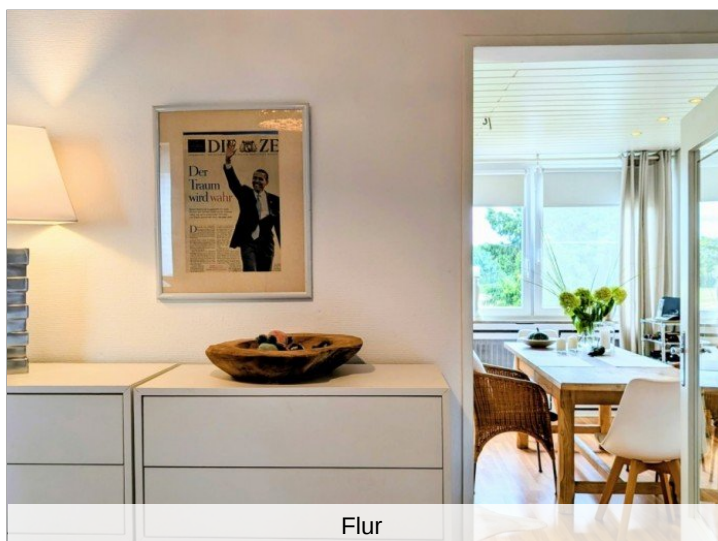
Drohnenbild Vorderansicht



Hausflur



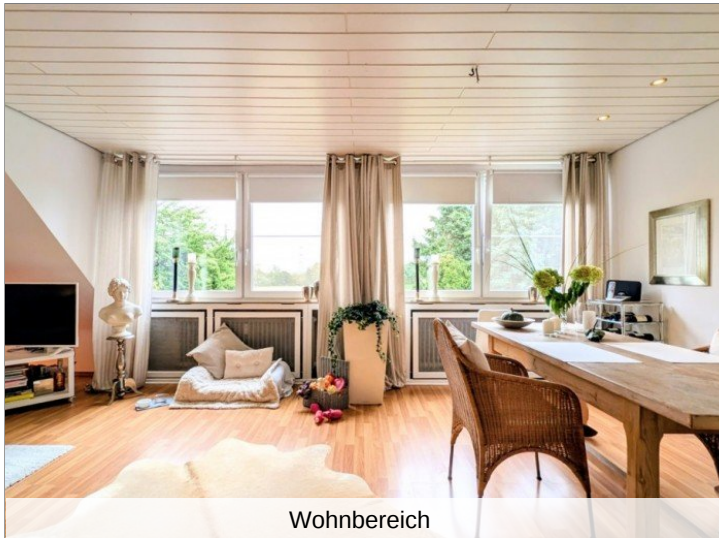
Drohnenbild Vorderansicht



Flur

- > Maisonettewohnung
- > Moers / Holderberg
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2735



Wohnbereich



Wohnbereich



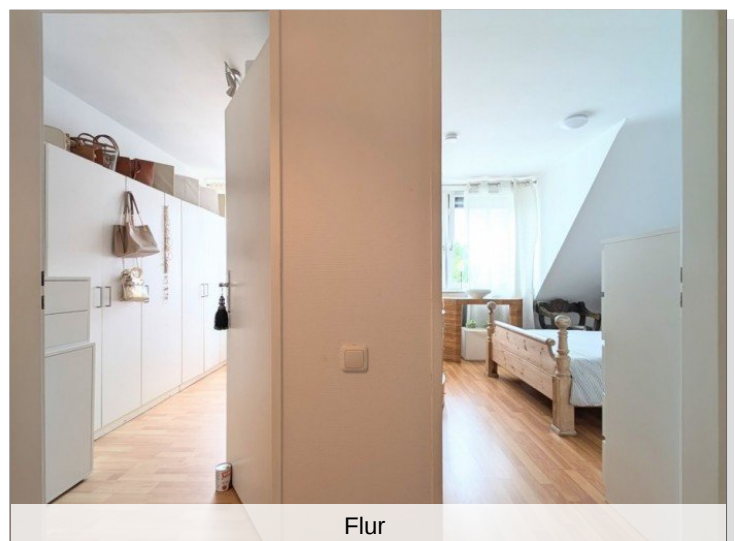
Wohnbereich



Küche



Aussicht



Flur

- > Maisonettewohnung
- > Moers / Holderberg
- > 4 Zimmer

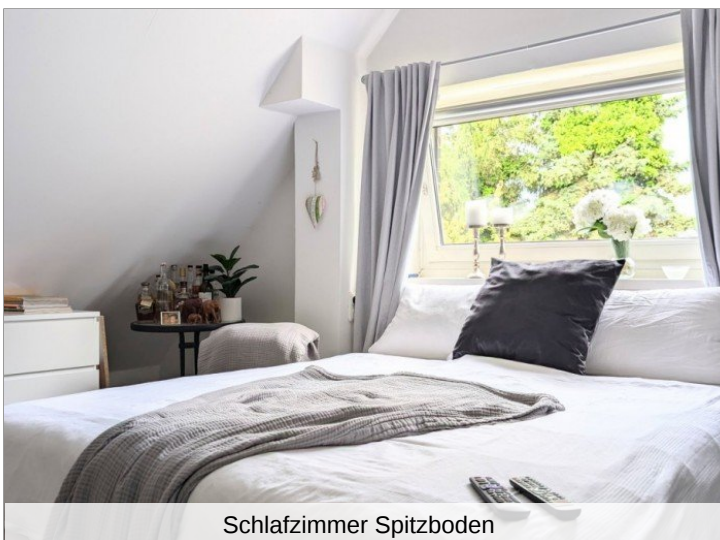
- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2735



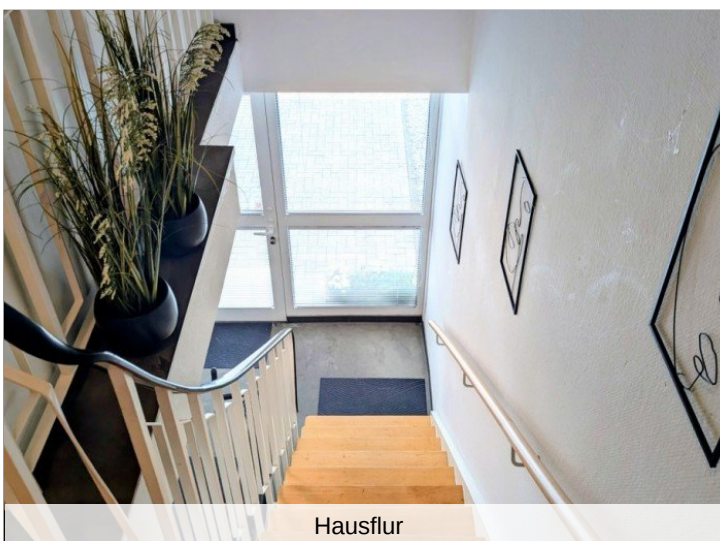
Badezimmer



Umgebung



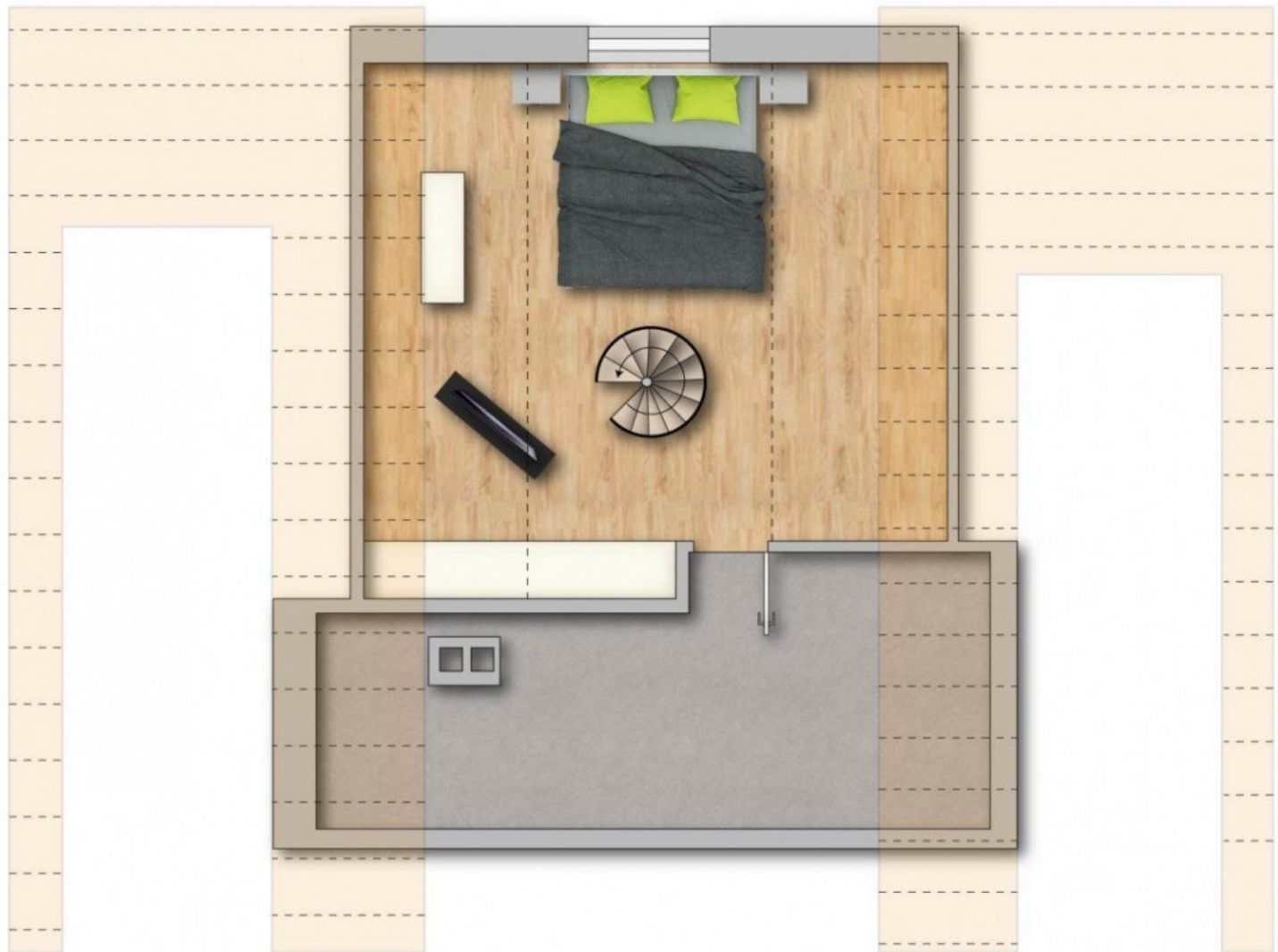
Schlafzimmer Spitzboden



Hausflur

- > Maisonettewohnung
- > Moers / Holderberg
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2735



Grundriss Spitzboden

- > Maisonettewohnung
- > Moers / Holderberg
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2735



Grundriss 1.OG

> 90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2735

Firmendaten:

Ordnungsamt Unna