

## Ein Haus zum Wohlfühlen



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lea Wende**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon:

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Garage / Stellplatz

### IHR OBJEKT

Wittfeldstraße 63  
47445 Moers

Zimmer	7
Wohnfläche ca.	159 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	0 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Baujahr	1952
Bezugsfrei ab	-

Kaufpreis 325.000,00 €

Expose-Nr. 2402-2



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: G
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Das im Jahre 1952 errichtete Zweifamilienhaus bietet Platz auf ca. 160 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen überzeugen mit einer großzügigen Raumaufteilung auf je 2,5 Zimmer. Des Weiteren befinden sich auf dem 810m<sup>2</sup> großen Grundstück zwei Garagen und ein schöner Garten.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet und generiert inkl. einer Garage jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 6.358EUR. Die Mieterin erhält zudem einen lebenslangen Kündigungsschutz.

Die Wohnung im Obergeschoss sowie eine Garage sind bereits leergezogen und bieten sich zur Eigennutzung an. Das Dachgeschoss bietet zudem weitere Ausbaureserve und der Keller weitere Nutzfläche.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2402-2“ in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

## LAGE

Das Objekt ist zentral aber in einer ruhigen und wenig befahrenen Seitenstraße gelegen. Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs können in wenigen Minuten erreicht werden

Die schnell zu erreichenden Autobahnen A 42 und A 57 bieten eine gute Verkehrsanbindung, die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Das Objekt ist in einem altersgemäßen Zustand und renovierungsbedürftig. Das gesamte Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt, die Kunststofffenster verfügen über Isolierverglasung.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

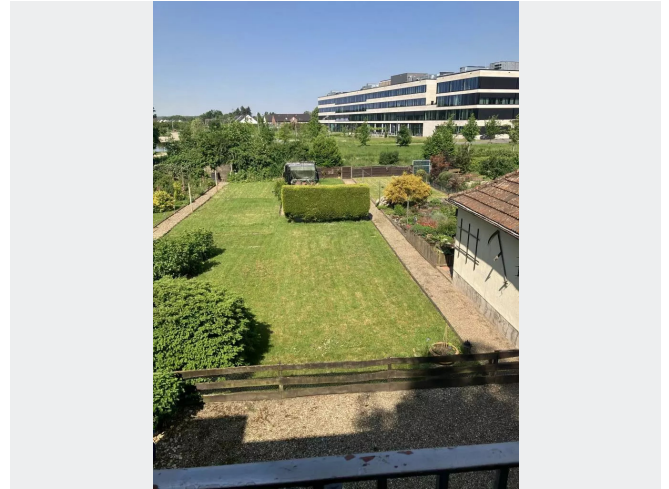
Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen.

Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

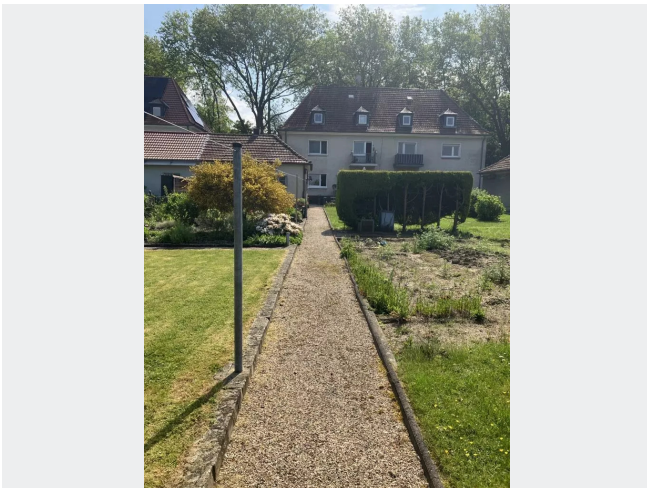
## BILDER



Frontansicht



Blick in den Garten



Rückansicht

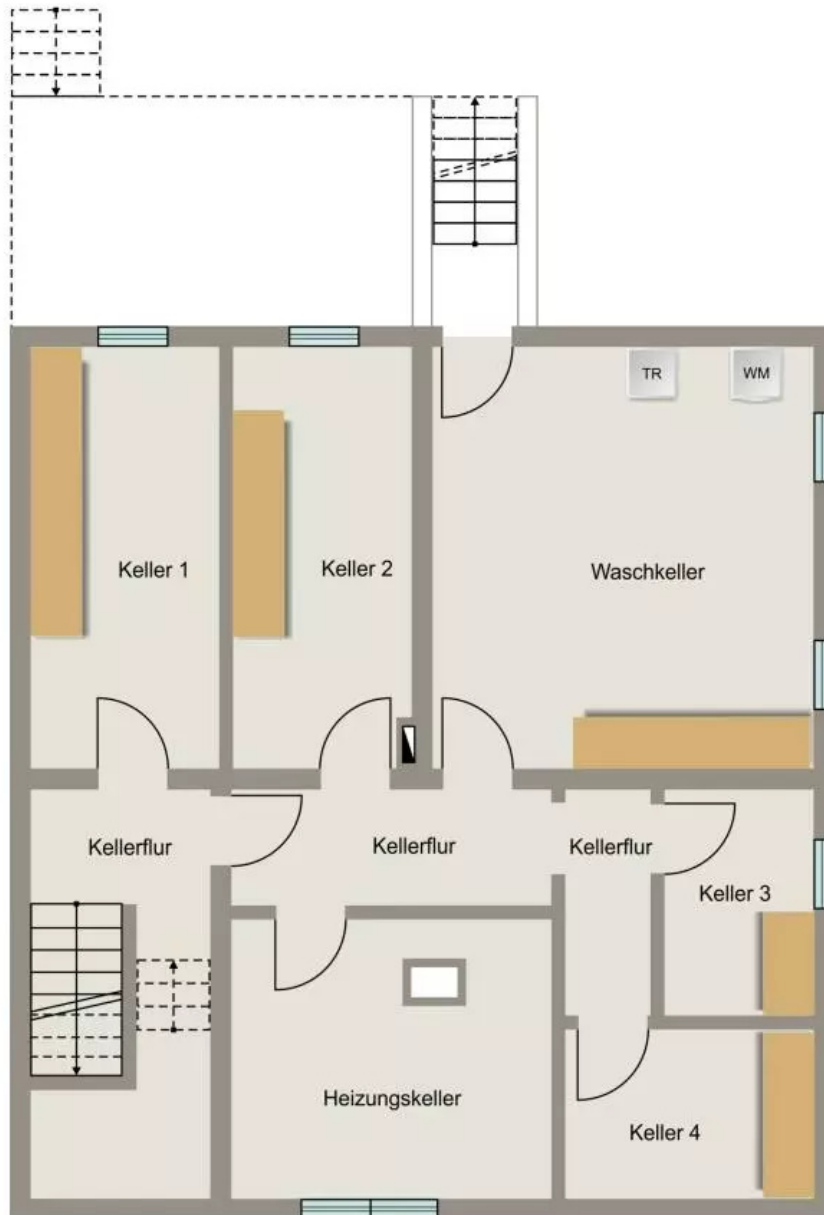


Lageplan



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS





# GRUNDRISS

