

Moers / Asberg

# Familientraum in verkehrsberuigter Lage - Moers/Asberg -

Objektnummer: 24070018

VERKAUFT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 330 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24070018   |
| Wohnfläche   | ca. 136 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5.5        |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1987       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 549.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reiheneckhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 39 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 129.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.02.2034       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1987           |

Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine vollunterkellertes Reiheneckhaus mit 136m<sup>2</sup> in familienfreundlicher Lage in Moers Asberg. Der ausgebauter Spitzboden im Dachgeschoß ist wohnliche Nutzfläche und mit 39 m<sup>2</sup> nochmals ein toller Zusatz zur eigentlichen Wohnfläche. Der moderner zugeschnittene Wohnraum, mit schönen, großen und hellen Räumen ist ideal für die Familie. Besonderes Highlight ist das Eckgrundstück im Wendehammer, welches einen zusätzlichen Zugang von der Straße in den gepflegten Garten bietet. Die Doppel-Garage mit elektrischem Sektionaltor, bietet ebenfalls noch Abstellmöglichkeiten für 2 Pkw und Fahrräder etc. In den gesamten Wohnräumen ist eine Fußbodenheizung verlegt, der Keller ist mit Heizkörpern ausgestattet. Die Heizung ist eine Gas-Zentral-Heizung mit Warmwasseraufbereitung. Die Fenster haben eine Doppelverglasung, anthrazitfarbene Kunststoffrahmen mit Holzoptik und elektrischen Rollos im EG und manuelle Rollos (im 1.OG und Gäste WC). Die elektrische Ausstattung entspricht dem Baujahr. Vom Eingangsbereich gehen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit ca. 39 m<sup>2</sup>, welcher mit weiß Fliesen in Marmoroptik belegt ist, ebenso wie das in weiß gehaltene Gäste-WC. Vom Wohn-Essbereich und der Küche gelangen Sie durch 3 Türen auf die ebenerdige mit Naturstein gepflasterte Terrasse, an die sich der große Garten anschließt. Auch die Küche überzeugt mit ihren 13 m<sup>2</sup>, so dass auch hier eine Sitzgelegenheit zum Essen zusätzlich Platz findet. Die helle, geräumige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Der Boden ist auf der gesamten unteren Etage in hellen marmorierten Fliesen ausgestattet. Über die geflieste Treppe finden Sie den Weg in das Obergeschoss. Dachgauben erweitern im ersten OG die Wohnfläche und sorgen für ein schönen Lichteinfall. Hier sind die Räume mit hellen Teppichen und Holzvertäfelungen ausgestattet. Das Badezimmer zeichnet sich durch eine Dusche und extra große 2 Personen Wanne, sowie 2 Waschbecken aus. Im Dachgeschoss kommen wir über eine weitere, geflieste Treppe in die 39 m<sup>2</sup> große, wohnlich ausgebauter Nutzfläche, die mit Teppich ausgestattet ist. Diversen Einbau-Schränke bieten sehr viel Stauraum, und eine Nische sorgt für eine gemütliche Bett oder Sofaecke. Die Immobilie bietet mit ihren 5 Zimmern und dem wunderbar gestaltetem offenen Grundriss, samt zusätzlicher Nutzfläche im Dach, ein traumhaftes Heim für Familien mit mehreren Kindern, oder die Möglichkeit Home-Office Büroräumen zu nutzen. Besichtigen Sie mit uns dieses tolle Reiheneckhaus.

Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Ausstattung und Details

- Heizung Gas-Brennwerttechnik Bj. 2012 mit Fußbodenheizung in allen Räume, außer Keller, teilweise mit Heizkörpern
- offener Kamin
- Teppich und Fliesen (1. OG) in 2012 erneuert
- SAT TV Anlage
- Zugang Garten von der benachbarten Straßenseite Bonifatiusstraße
- Zugang Haus / Garten: Küche Terrassentür
- Zugang Haus / Garten: Esszimmer und Wohnzimmer 2 Hebe-Fenster- Kunststoff in Holzoptik-antrazith sowie große Schiebe-Anlagen im Wohnzimmer
- Rollos im EG elektrisch und OG manuell
- Terrasse Steinboden, Natur-Pflaster
- Kelleraußentreppe
- Brunnenpumpe
- Doppelgarage mit Sektionaltor

Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Alles zum Standort

Das dargestellte Reiheneckhaus finden Sie in ruhiger und verkehrsberuhigter Wohnlage von Moers im Ortsteil Asberg, unmittelbar an der Grenze zu Duisburg-Homberg gelegen. Darüber hinaus sind Kindergarten, Grundschule, sowie Einkaufsmöglichkeiten gut zu erreichen. Sportinteressierte erfreuen sich an den zahlreichen Freizeitsporteinrichtungen in fußläufiger Nähe für jung und alt. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an die Autobahnen A 40, die A 42 und die A57 gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24070018 - 47441 Moers / Asberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)