

Moers / Asberg – Asberg

# Familientraum \*gepflegtes Reihenmittelhaus in verkehrsberuhigter Lage mit Garage\*

*Objektnummer: 25070027*

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 184 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

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

Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070027	Kaufpreis	419.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Baujahr	2000	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	100.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

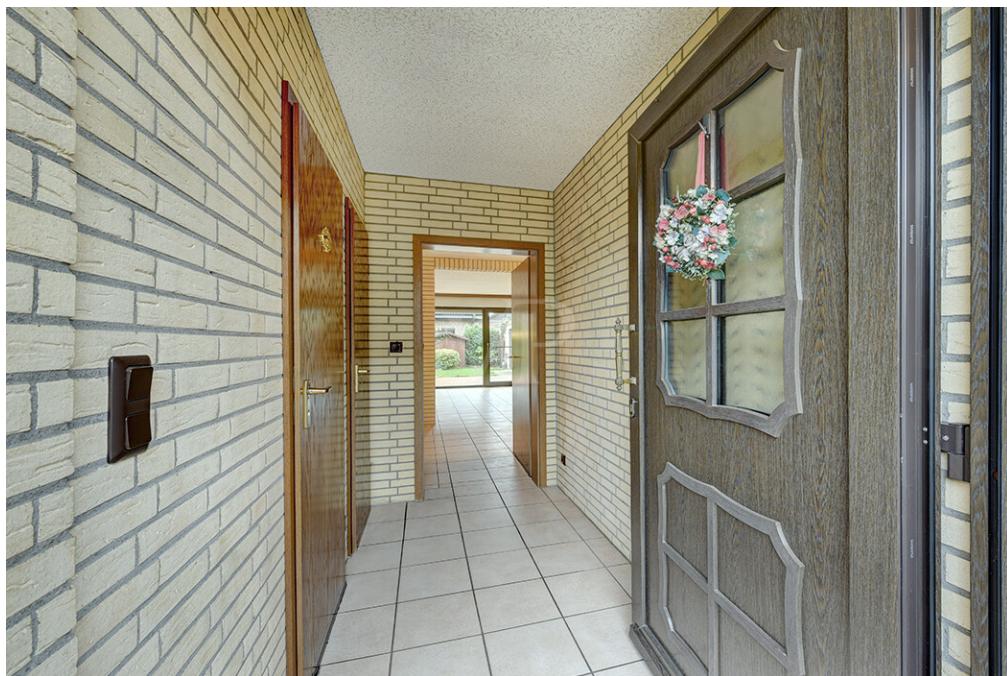
Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



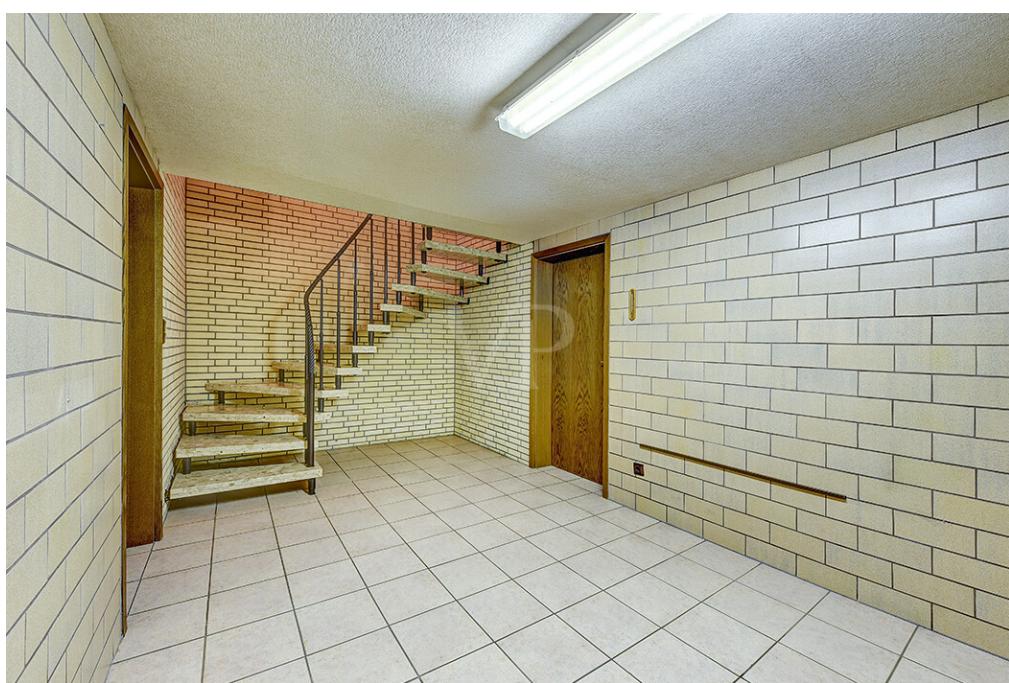
Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



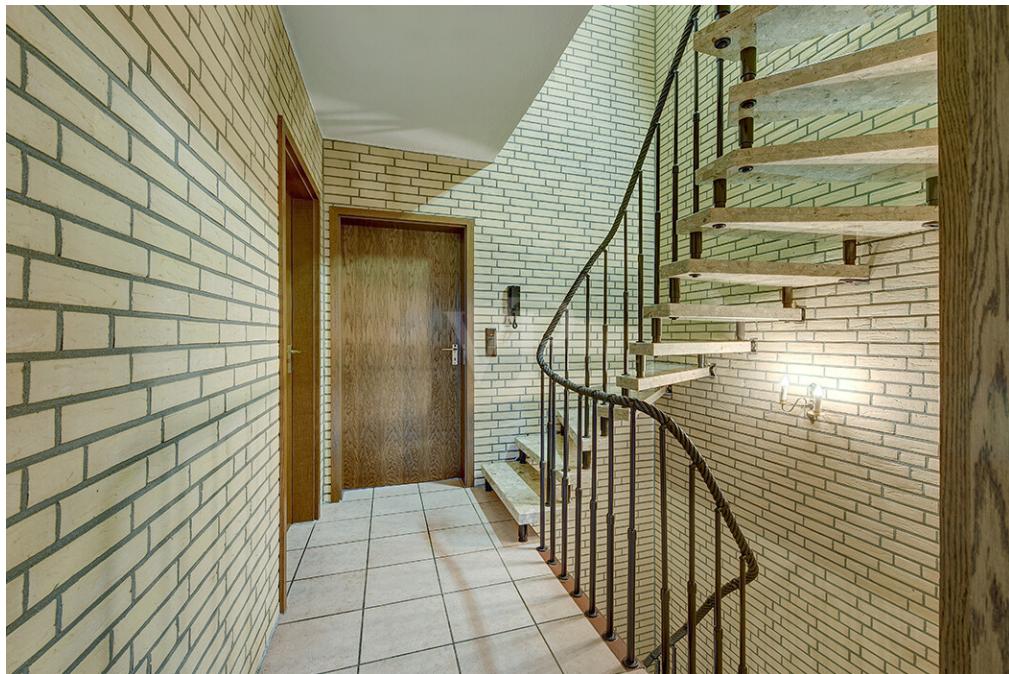
Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



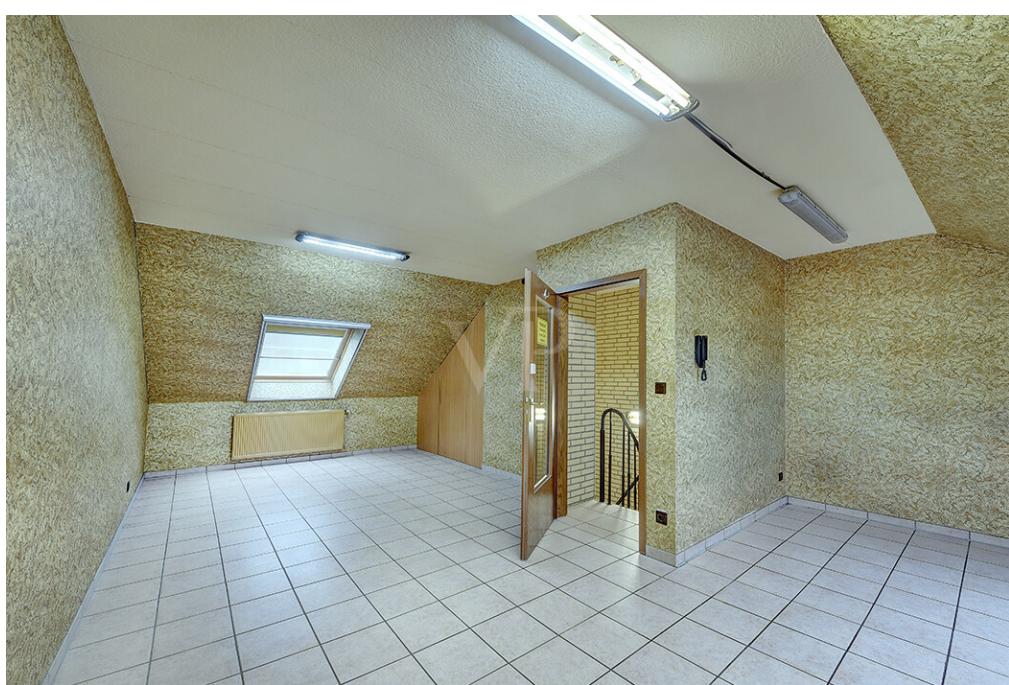
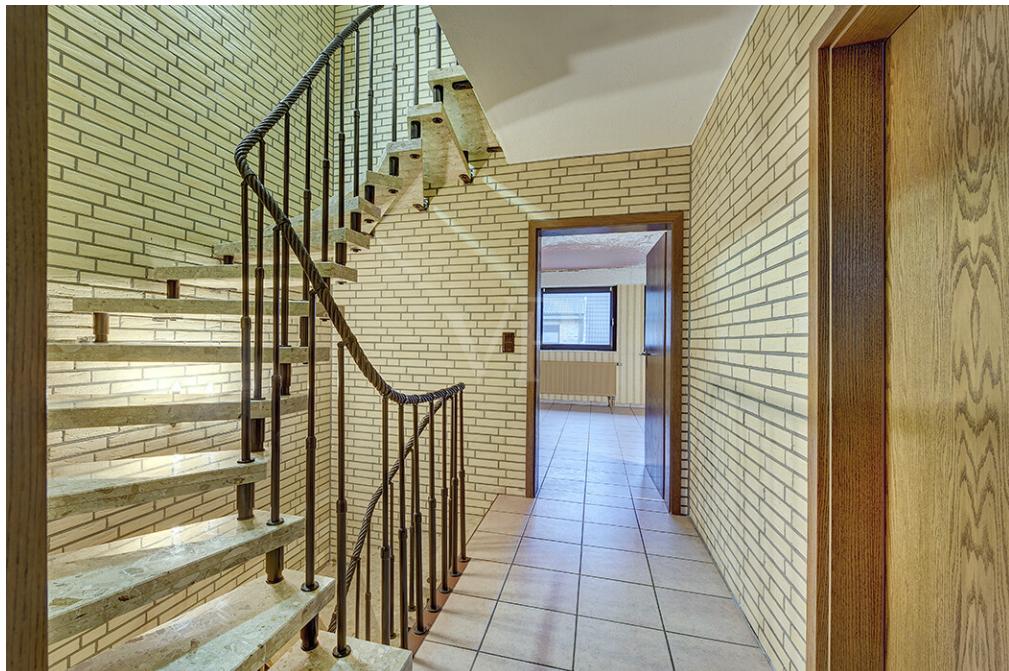
Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses voll unterkellerte Reihenmittelhaus, bildet das ideale Domizil für die junge Familie, Paare, Patchworkfamilien oder Ruhesuchende.

Es empfängt Sie ein pflegeleichter, kleiner gepflasterter Vorgarten der mit einer Laterne bestückt ist. Treten Sie in das freundlich und hell gestaltetet Reihenmittelhaus ein. Links von Ihnen liegt das moderne Gäste-WC. Die Garderobe schließt sich dann dem Flurbereich an, um einen schönen, aufgeräumtes Entre zu erhalten. Die Küche ist durch das Esszimmer zur Straßenseite zu begehen und liegt somit direkt neben dem großen Essbereich, welcher in das gut geschnittene Wohnzimmer übergeht. Dieser Wohntrakt bietet ideale Stellmöglichkeiten für einen Ess- und Wohnbereich, zum Dinieren und Zeit verbringen. Durch die große Fensterfront genießen Sie den Blick auf die schnuckelige Terrasse und den pflegeleichten, beleuchteten Garten. Bei starker Sonneneinstrahlung bietet die elektrische Markise perfekten Schutz.

Durch den im Essbereich offen gestalteten Flur mit moderner Treppenharfe, gelangen Sie in den Keller, der einen Waschraum und einen Lagerraum beinhaltet.

Besonderen Charme verleiht die massive, moderne und zeitlose Marmortreppe mit Kordelhandlauf dem Haus. Diese führt Sie ins Obergeschoss.

Da Sie im 1. OG keine Schrägen vorfinden, dürfen Sie sich über zwei helle Schlafräume freuen. Ferner erwartet Sie ein großes Familienbad mit Fenster, Waschbecken, WC, sowie einer Duschkabine und einer Badewanne. Hier ist der Badespaß vorprogrammiert.

Ein Highlight bildet das ausgebaut Dachstudio, dass vom Flur durch eine separate Tür begehbar ist.

Dieser Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. Home Office, Gästezimmer oder Schlafräum. Zusätzlichen Stauraum bietet der große Einbauschrank. Die zwei moderne Dachflächenfenster mit Fliegengittern sorgen für eine angenehme Helligkeit und gutes Raumklima. Der kleine Heizungsraum grenzt an dieses Zimmer. Besonders ältere Kinder und junge Erwachsene freuen sich über das eigene "kleine Reich".

Seitlich vom Garten befindet sich die dazugehörige Garage.

Diese ist unteranderem über das Gartengrundstück durch die auch von außen abschließbare Terrassentür begehbar.

Alles in allem ein Haus, in welches man schnell einziehen und sich wohlfühlen kann. Sie finden 3 wundervolle, lichtdurchflutete Schlafräume. Das aktuelle Elternschlafzimmer

könnte auch zu zwei Kinderzimmern umfunktioniert werden, falls noch mehr Raumbedarf erforderlich sein sollte.

\*ACHTUNG\*Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch Besichtigungstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!

Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Ausstattung und Details

Ausstattung gepflegt

Heizung: Gasbrennwerttherme 2019 / Wasserspeicher (Heizkörper)

Heizungsraum im Dachstudio

Bodenbeläge:

- Fliesen komplett inkl. Keller und Schlafzimmern
- Marmortreppe

Wände pflegeleichte in Klinker-Riemchen

Fenster mit Doppelverglasung aus Kunststoff in Holzoptik

Fenster mit Fliegengittern ausgestattet (außer Gäste-WC)

Rollladen im EG elektrisch

Klimaanlage (OG)

Dachfenster mit Fliegengittern + Rollos

Bäder:

- Haupt Bad hell gelfließt, mit Fenster, Dusche, Wanne, Waschbecken, WC
- Gäste WC: hell gelfließt, mit Fenster, Waschbecken, WC

Terrasse:

- Markise, elektr.
- abschließbare Terrassentür (von außen und innen)

Vorgarten:

- Laterne / Beleuchtung (Zeitschaltuhr schaltbar im Waschkeller)
- an der Fassade Außenzapfstelle

Garten:

- an der Fassade Außenzapfstelle

-Brunnenpumpe

- Lamellenzaun

Keller, belichtet durch Kellerlichtschächte

Glasfaser im Keller

Einfach Fertiggarage:

- mit Zugang zum Garten
- Schwingtor, elektrisch
- an der Garagenwand Außenzapfstelle

Zuwegung, 1/4 Miteigentumsanteil 27 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg**

## Alles zum Standort

Das dargestellte Reihenmittelhaus finden Sie in ruhiger Wohnlage von Moers im Ortsteil Asberg, unmittelbar an der Grenze zu Moers-Scherpenberg gelegen. Darüber hinaus sind Kindergarten, Grundschule, sowie Einkaufsmöglichkeiten gut zu erreichen. Diverse Freizeitaktivitäten und Sportanlagen stehen jederzeit zur Nutzung zur Verfügung, ob der Waldsee in Schwafheim, viele Sportvereine oder Waldspaziergänge können zu Ihrer Entspannung beitragen. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an die Autobahnen A 40, A 42 und A 57 gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

**Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 100.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers  
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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