

Moers – Asberg

## - Das besondere EFH mit Charme - \*Historischer Fassade trifft top moderner Ausstattung\*

Objektnummer: 25070020



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

KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 395 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

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

Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070020
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	579.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 114 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	157.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.11.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

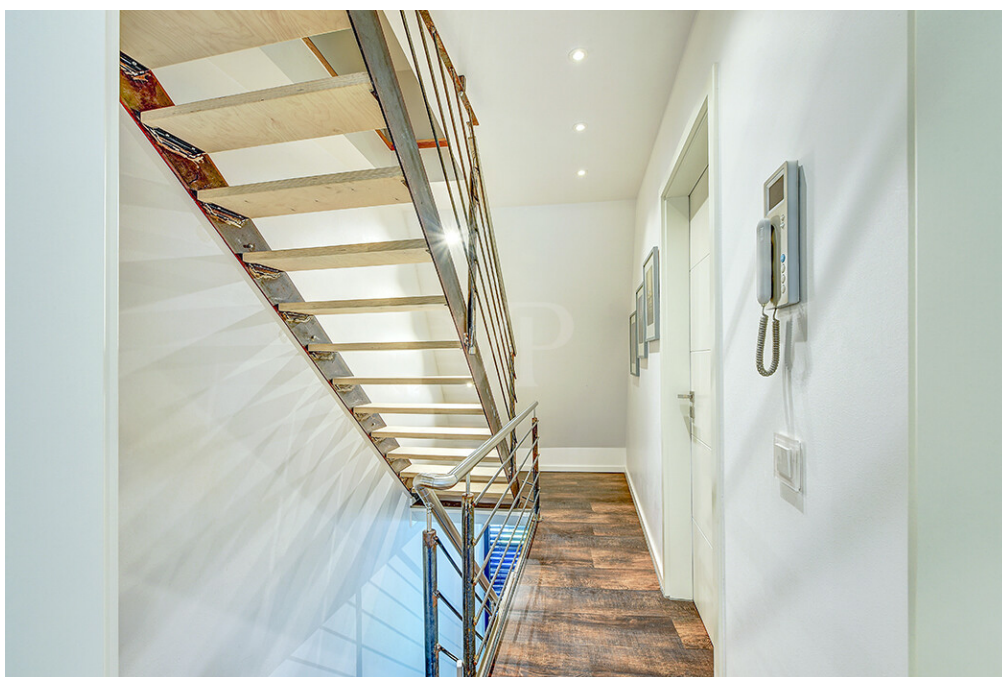
## Die Immobilie





Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070020 - 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: 25070020 - 47441 Moers – Asberg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses exklusiv ausgestattete EFH, welches einen geringen Berührungspunkt an der Hauswand, rechts mit dem Nachbarhaus hat. Dieses Eigenheim verfügt über eine Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 114m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1960 fertiggestellt und 2015 um- bzw. angebaut und umfassend renoviert. Die Immobilie befindet sich in einem hochwertigen und top Zustand. Der moderne Look im Innenbereich ist ein toller Kontrast zum historischen Facelift der Frontansicht des Gebäudes.

Mit insgesamt 3,5 Zimmern und zusätzlich des Hobbyraumes im Spitzboden (Nutzfläche) bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse, welche sehr geschmackvoll durch die hochwertige Einrichtung abgerundet werden.

Als besonderes architektonisches Detail ist erwähnenswert, dass der Wohn- und Essbereich durch einen Anbau vergrößert wurde, sowie ein Oberlicht in der Decke den Raum schön ausleuchtet. Die hochwertige Küche mit Gastromöbeln (im Kaufpreis nicht enthalten), rundet den gehobenen Wohnstandart ebenfalls noch vorzüglich ab. Weiteres Highlight der Immobilie ist die großzügige Terrasse, die vom Wohnzimmer, Essbereich und der Küche begehbar ist und somit zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen.

Das Duschbad für Gäste im EG ist mit sehr wertigen Schränken, einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und befindet sich im Anbau des Hauses. Der Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls dort untergebracht und hinter den Einbauschränken versteckt, so dass die Verbindung Küche und Haushalt bestens vereint wird.

Das Haus verfügt zusätzlich über gepflegten Außenanlagen und Rasenfläche, eine dahinter liegende zweite Terrassenfläche (z.B. Spielbereich mit Klettergerüst für Kids) und am Ende des Gartens folgt ein Rasenstück mit einem hübschen Gartenhaus, welches das Gesamtbild abrundet.

Es gibt zwei Schlafzimmer im OG. Das geräumige Elternschlafzimmer ist ausgestattet mit einer großen Flügeltür samt französischen Balkon mit Austritt und Gelände. Das Hauptbadezimmer mit en Suite Zugang zum Elternschlafzimmer ist möbliert mit moderner Eckbadewanne, exklusiven Badmöbeln und Bidet. Das Kinderzimmer mit einer Dachgaube verfügt ebenfalls über ein en Suite Duschbad und ist auch mit hochwertigen Badmöbeln ausgestattet. Diese Zimmer sind die perfekten Ruhe- und Rückzugsorte.

Der Spitzboden wurde zusätzlich zu einem Hobby-Speicherraum (Nutzfläche 12 m<sup>2</sup>) umgebaut und lässt durch das Velux-Fenster viel Licht in das Dachstudio einfallen. Der Heizungsraum mit Gastherme ist dort ebenfalls angesiedelt.

Das Haus eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine moderne Immobilie in guter Lage suchen. Durch die optimale Raumverteilung und die angebotenen Annehmlichkeiten, ist dies ein perfektes Zuhause für Menschen, die eine unkomplizierte und elegante Lebensweise schätzen.

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

**Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg**

## Ausstattung und Details

Heizung: Gas Brennwert von 2015 mit Fußbodenheizung, daher gute Möglichkeit später auf Wärmepumpe umzusteigen.

Elektro-Leitungen: Unterverteilung in 2015 erneuert

Wasser-Leitungen: Wasser, Abwasser und Steigleitungen in 2015 erneuert

Fenster: Kunststoff anthrazit dreifachverglast, einbruchhemmend mit Folie ausgestattet,

Wohnzimmer-Terrassenfenster Hebe-Schiebe-Anlage

alle Fenster mit elektrischen Rollos

Raffstores nach Vorne raus, sowie alle Bäder ausgestattet

Dachflächenfenster (Velux neu)

Fassade: massiver Kalksandstein, gedämmte Fassade

Mansardendach: Bj. 2015

Dachstudio: Nutzfläche / Hobbyraum

Terrasse modernisiert mit modernen Bodenfliesen

Bodenbeläge: EG + OG komplett Vinyl, sowie Bäder

DG Holzboden

Bäder (2015 erneuert): Familienbad im 1. OG mit Whirlpool-Eckbadewanne und Dusche

Gäste-WC im EG mit großer 4x4m bodentiefe Dusche

Kinderbadezimmer im 1. OG mit Dusche

Moderne Profi-Einbauküche kann auf VB übernommen werden!

Garten: Spielgerüst auf 2. Terrassenfläche

Tauchpumpe

Gartenhaus

Garage, gemauert: Minitiefgarage (für kleines Auto / Mofa oder Fahrräder),

Sektionaltor, elektrisch,

1 Stellplatzmöglichkeit für 1 Pkw



Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Alles zum Standort

Das hell, großzügig geschnittene EFH befindet sich in dem beliebten Stadtteil Moers-Asberg.

Sie finden in Moers Asberg eine hervorragende Infrastruktur vor. Diverse Supermärkte und sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs wie Kindergarten, Grundschule, Spielplatz sowie Ärzte und Apotheken sind vorhanden.

Das Naherholungsgebiet Schwafheimer See ist ebenfalls in der näheren Umgebung, ebenfalls der Erlebnispark "Töppersee" in Duisburg Bergheim.

Freunde der Natur und Hundebesitzer finden aber auch in der umliegenden Nachbarschaft genügend Wiesen und Felder oder Joggingstrecken vor.

Mit dem ÖPVN sind Sie mit der Buslinie 929 schnell in der Moerser Innenstadt und Duisburg. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A40.

Objektnummer: 25070020 - 47441 Moers – Asberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 157.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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: 25070020 - 47441 Moers – 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)