

Moers / Asberg – Asberg

## Family dream \*well-maintained terraced house in a quiet location with garage\*

Property ID: 25070027



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

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 184 m<sup>2</sup>

Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## At a glance

Property ID	25070027
Living Space	ca. 118 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	419.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 47 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	19.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	100.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2000



Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

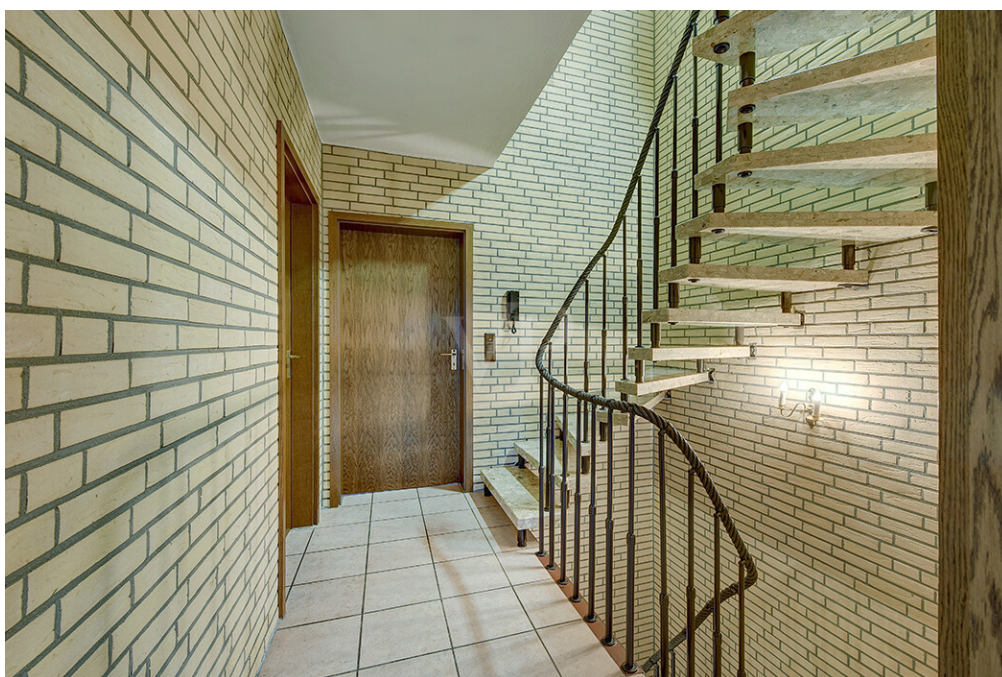
## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property





Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## The property



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)

Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## A first impression

This fully-basemented terraced house is the ideal home for young families, couples, blended families, or those seeking peace and quiet. You are welcomed by a small, low-maintenance paved front garden with a lantern. Step into the bright and inviting terraced house. To your left is the modern guest WC. The cloakroom then leads to the hallway, creating a pleasant and tidy entrance. The kitchen is accessed through the dining room on the street side and is thus directly adjacent to the large dining area, which flows into the well-proportioned living room. This living area offers ideal layout options for a dining and living space, perfect for meals and spending time together. Large windows offer views of the charming terrace and the low-maintenance, illuminated garden. An electric awning provides perfect shade on sunny days. The hallway, open to the dining area and featuring a modern staircase, leads to the basement, which includes a laundry room and a storage room. The solid, modern, and timeless marble staircase with its rope handrail lends the house a special charm. It leads to the upper floor. Since there are no sloping ceilings on the first floor, you can enjoy two bright bedrooms. Furthermore, a large family bathroom awaits you with a window, sink, toilet, shower, and bathtub. Bathing fun is guaranteed here. A highlight is the converted attic studio, accessible from the hallway via a separate door. This room offers a variety of uses, such as a home office, guest room, or bedroom. Additional storage space is provided by the large built-in wardrobe. The two modern skylights with fly screens ensure pleasant brightness and a comfortable indoor climate. The small boiler room is adjacent to this room. Older children and young adults, in particular, will appreciate their own "little kingdom." The garage is located to the side of the garden. It can be accessed from the garden via the patio door, which can also be locked from the outside. All in all, a house you can move into quickly and feel right at home in. You will find three wonderful, light-filled bedrooms. The current master bedroom could also be converted into two children's bedrooms should more space be required.



Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Details of amenities

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 gefliest, mit Fenster, Dusche, Wanne, Waschbecken, WC
- Gäste WC: hell gefliest, 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 m²

Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## All about the location

Das dargestellte Doppelhaushälfte 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.

Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Other information

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 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.

Property ID: 25070027 - 47441 Moers / Asberg – Asberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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