

Moers / Asberg - Asberg

## Sueño familiar \*casa adosada bien cuidada en zona tranquila con garaje\*

Número de propiedad: 25070027



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 184 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25070027
Superficie habitable	ca. 118 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 47 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	100.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propiedad



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

**Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Una primera impresión

Esta casa adosada con sótano completo es el hogar ideal para familias jóvenes, parejas, familias ensambladas o quienes buscan paz y tranquilidad. Un pequeño jardín delantero pavimentado de fácil mantenimiento con una farola les da la bienvenida. Entre en la luminosa y acogedora casa adosada. A su izquierda se encuentra el moderno aseo de invitados. El guardarropa conduce al pasillo, creando una entrada agradable y ordenada. Se accede a la cocina a través del comedor, que da a la calle, y por lo tanto está directamente junto al amplio comedor, que se integra con el salón, de grandes dimensiones. Este salón ofrece opciones de distribución ideales para un espacio de comedor y sala de estar, perfecto para comer y pasar tiempo juntos. Los amplios ventanales ofrecen vistas a la encantadora terraza y al jardín iluminado de fácil mantenimiento. Un toldo eléctrico proporciona la sombra perfecta en los días soleados. El pasillo, abierto al comedor y con una moderna escalera, conduce al sótano, que incluye un lavadero y un trastero. La sólida, moderna y atemporal escalera de mármol con pasamanos de cuerda confiere a la casa un encanto especial. Conduce a la planta superior. Al no tener techos inclinados en la primera planta, podrá disfrutar de dos dormitorios luminosos. Además, le espera un amplio baño familiar con ventana, lavabo, inodoro, ducha y bañera. La diversión en el baño está garantizada. Destaca el estudio abuhardillado reformado, accesible desde el pasillo por una puerta independiente. Esta habitación ofrece diversos usos, como despacho, habitación de invitados o dormitorio. El amplio armario empotrado proporciona espacio de almacenamiento adicional. Las dos modernas claraboyas con mosquiteras garantizan una agradable luminosidad y un clima interior confortable. La pequeña sala de calderas se encuentra junto a esta habitación. Los niños mayores y los jóvenes, en particular, disfrutarán de su propio "pequeño reino". El garaje se encuentra junto al jardín, al que se accede desde el jardín a través de la puerta del patio, que también se puede cerrar desde el exterior. En definitiva, una casa en la que podrá entrar a vivir rápidamente y en la que se sentirá como en casa. Encontrará tres maravillosos dormitorios llenos de luz. El dormitorio principal actual también podría convertirse en dos dormitorios infantiles si se necesita más espacio.

**Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## **Detalles de los servicios**

**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 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Evelin Gill**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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