

Moers / Asberg - Asberg

## Maison mitoyenne de rêve pour une famille \*bien entretenue, située dans un quartier calme et dotée d'un garage\*

CODE DU BIEN: 25070027



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 184 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25070027</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 118 m²</b>                    |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>4.5</b>                           |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2000</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>399.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison en bande centrale</b>                                                  |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2019</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 47 m²</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>                       |

**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel lourd    |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 19.09.2035           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 100.30 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2000                                     |

**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne avec sous-sol complet est idéale pour les jeunes familles, les couples, les familles recomposées ou ceux qui recherchent le calme. Un petit jardin pavé, facile d'entretien et agrémenté d'une lanterne, vous accueille. Pénétrez dans cette maison lumineuse et chaleureuse. À votre gauche se trouvent les toilettes invités modernes. Le vestiaire mène ensuite au hall d'entrée, créant ainsi une entrée agréable et soignée. La cuisine, accessible par la salle à manger côté rue, est directement adjacente à la grande salle à manger qui s'ouvre sur un salon aux proportions harmonieuses. Cet espace de vie offre de nombreuses possibilités d'aménagement, parfait pour un coin repas et un salon convivial, idéal pour les repas et les moments de partage. De grandes fenêtres offrent une vue sur la charmante terrasse et le jardin éclairé et facile d'entretien. Un store électrique procure une ombre agréable les jours ensoleillés. Le hall d'entrée, ouvert sur la salle à manger et doté d'un escalier moderne, mène au sous-sol, qui comprend une buanderie et un débarras. L'escalier en marbre, massif, moderne et intemporel, avec sa rampe en corde, confère à la maison un charme particulier. Il mène à l'étage. L'absence de plafonds mansardés au premier étage permet de profiter de deux chambres lumineuses. Une grande salle de bains familiale vous attend, équipée d'une fenêtre, d'un lavabo, de toilettes, d'une douche et d'une baignoire. Plaisir du bain garanti ! Le studio aménagé dans les combles, accessible par une porte indépendante depuis le couloir, est un atout majeur. Cette pièce offre de multiples possibilités d'aménagement : bureau, chambre d'amis ou chambre à coucher. Un grand placard intégré offre un espace de rangement supplémentaire. Deux puits de lumière modernes, munis de moustiquaires, assurent une luminosité agréable et un climat intérieur confortable. La petite chaufferie est attenante à cette pièce. Les adolescents et les jeunes adultes apprécieront particulièrement leur propre « petit royaume ». Le garage se situe sur le côté du jardin. On y accède par la porte-fenêtre, qui peut également être verrouillée de l'extérieur. En résumé, une maison où vous pourrez emménager rapidement et vous sentir immédiatement chez vous. Vous y trouverez trois belles chambres baignées de lumière. La chambre parentale actuelle pourrait être transformée en deux chambres d'enfants si nécessaire.

**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Détails des commodités

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>

**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Evelin Gill**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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