

Moers - Asberg

- Une maison individuelle unique et pleine de charme
- *Façade historique alliée à des équipements ultramodernes*

CODE DU BIEN: 25070020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 395 m²

CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - 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: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070020
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 114 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.11.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	157.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

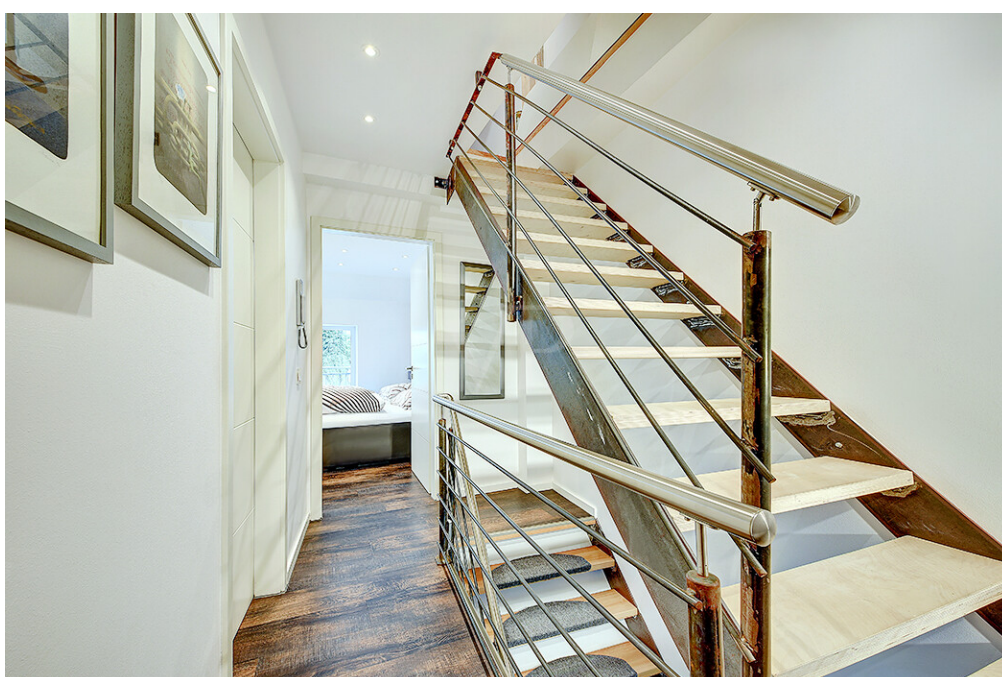
CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



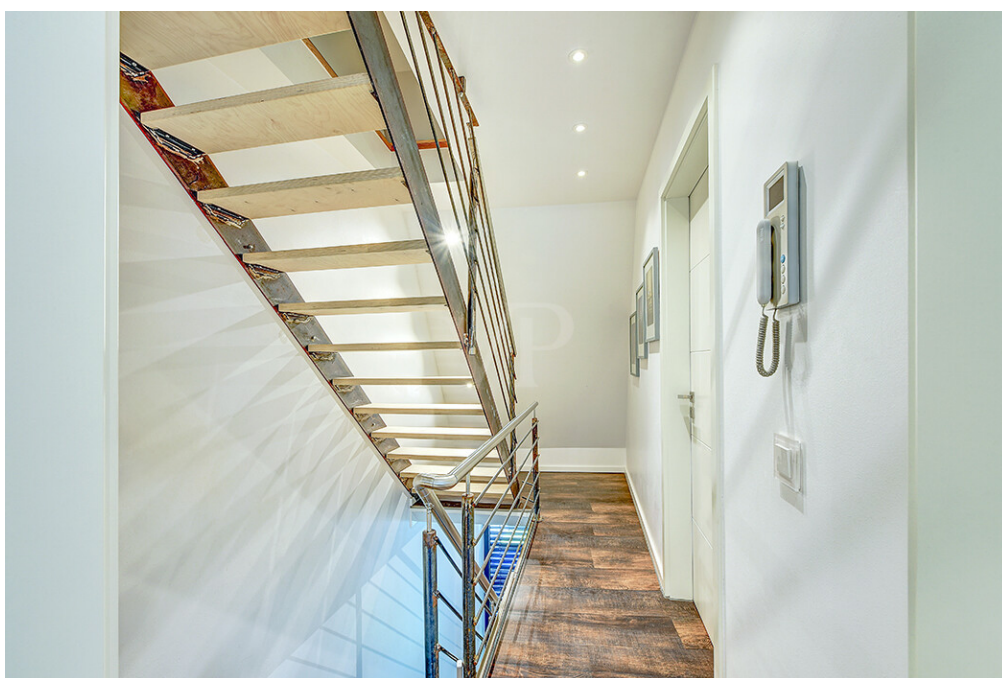
CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - 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

CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

Une première impression

À vendre : cette maison individuelle entièrement meublée, mitoyenne d'un seul mur à la maison voisine de droite. Offrant 140 m² de surface habitable et 114 m² de surface utile supplémentaire, cette maison, construite en 1960, a fait l'objet d'importantes rénovations et transformations en 2015. Elle est en excellent état. Le design intérieur moderne contraste avec la façade historique. Avec ses 3,5 pièces, plus une pièce aménagée dans les combles (espace supplémentaire), cette propriété offre un espace généreux, adapté à tous les besoins, et élégamment mis en valeur par un mobilier de grande qualité. Un détail architectural particulièrement remarquable est l'extension du séjour/salle à manger, baignée de lumière grâce à un puits de lumière. La cuisine haut de gamme, équipée de meubles professionnels (non inclus dans le prix de vente), contribue à un confort de vie raffiné. Autre atout majeur : la spacieuse terrasse, accessible depuis le séjour, la salle à manger et la cuisine, qui invite à la détente et au farniente au soleil. La salle de bain des invités, située au rez-de-chaussée dans l'extension de la maison, est dotée de meubles de qualité, d'une douche à l'italienne et abrite également la buanderie, discrètement intégrée derrière des placards, qui relie harmonieusement la cuisine et la buanderie. La maison bénéficie d'un jardin paysager soigné avec pelouse, une seconde terrasse à l'arrière (idéale pour aménager une aire de jeux pour enfants avec une structure d'escalade) et, au fond du jardin, une pelouse agrémentée d'un charmant abri de jardin. À l'étage, deux chambres. La spacieuse chambre parentale s'ouvre sur le jardin par de grandes portes-fenêtres et un balconnet. La salle de bain attenante est équipée d'une baignoire d'angle moderne, de meubles haut de gamme et d'un bidet. La chambre des enfants, éclairée par une lucarne, dispose également d'une salle d'eau privative et de meubles de salle de bain de qualité. Ces pièces offrent un véritable havre de paix et de tranquillité. Les combles ont été aménagés en salle de loisirs (12 m² habitables) et la fenêtre de toit Velux y apporte une belle luminosité. La chaufferie, avec sa chaudière à gaz, s'y trouve également. Cette maison est idéale pour un couple ou une petite famille à la recherche d'une propriété moderne et bien située. Grâce à son agencement optimal et à ses prestations, elle est parfaite pour ceux qui apprécient un style de vie à la fois simple et élégant. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce bien et prenez rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous la faire visiter.

CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 157.60 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25070020 - 47441 Moers - 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

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

www.von-poll.com