

Moers / Asberg - Asberg

# Családi álom \*jól karbantartott sorház csendes helyen garázzsal\*

VP azonosító: 25070027



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 118 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 184 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Áttekintés

VP azonosító	25070027	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 118 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2019
Szobák	4.5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 47 m <sup>2</sup>
Építés éve	2000	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	100.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



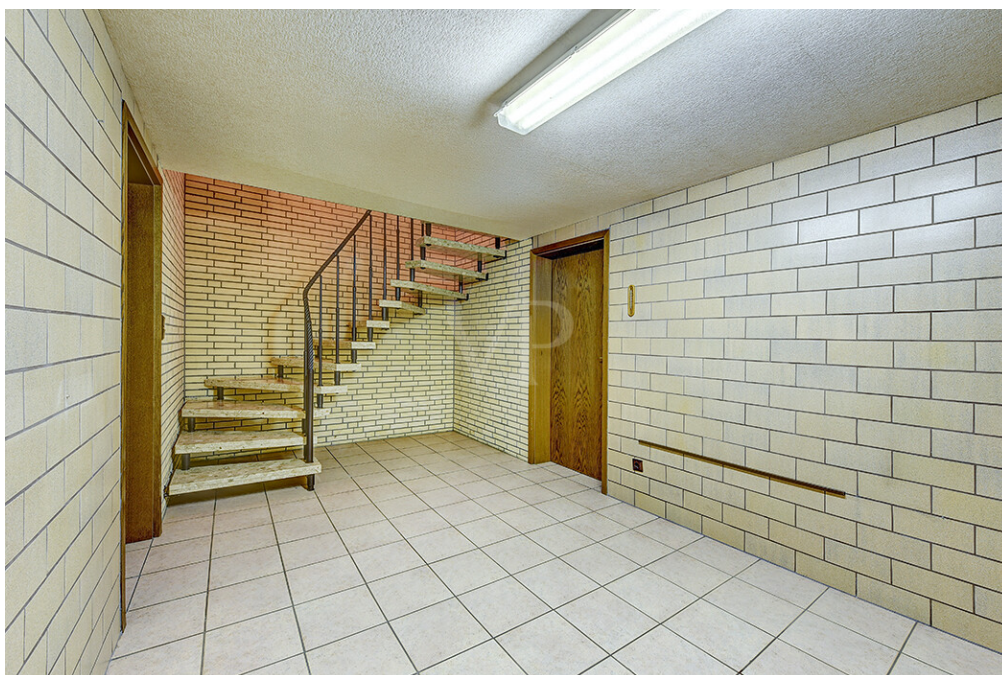
VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



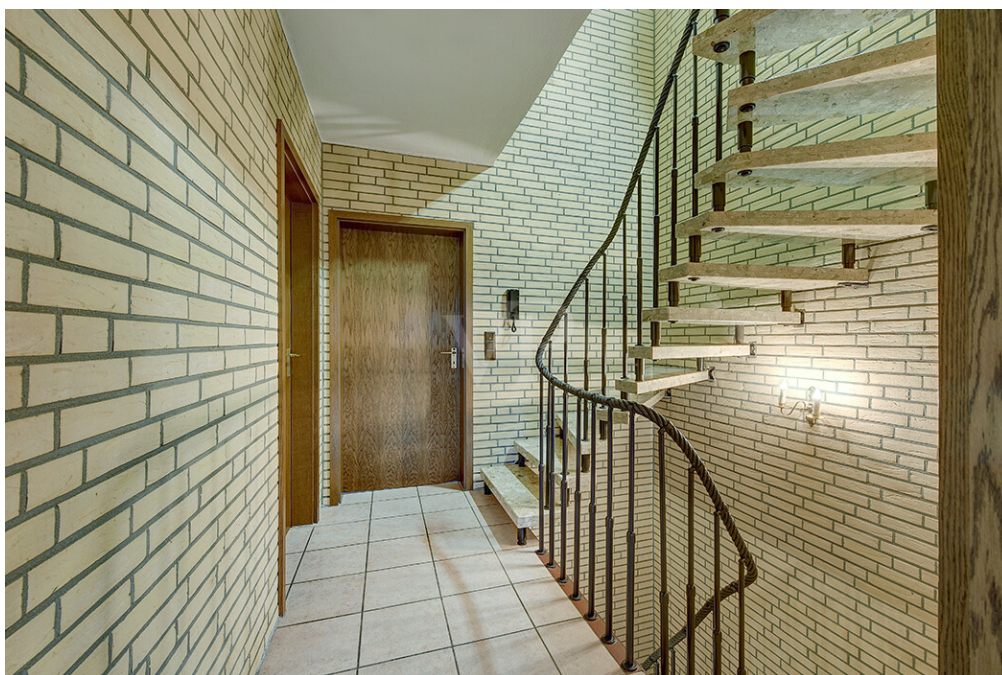
VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Az első benyomás

Ez a teljesen alapincézett sorház ideális otthon fiatal családok, párok, mozaikcsaládok vagy a nyugalomra és csendre vágyók számára. Egy kis, alacsony karbantartást igénylő, térkövezett elokert fogadja Önt lámpással. Lépjen be a világos és hívogató sorházba. Balra található a modern vendég WC. A gardróból a folyosóra jutunk, kellemes és rendezett bejáratot teremtve. A konyha az utcai oldalon található étkezőn keresztül közelíthető meg, így közvetlenül a nagy étkező mellett található, amely a jól arányos nappaliba folyik. Ez a nappali ideális elrendezési lehetőségeket kínál étkező- és nappali kialakítására, tökéletes étkezésekhez és közös időtöltéshez. A nagy ablakokból kilátás nyílik a bájos teraszra és az alacsony karbantartást igénylő, megvilágított kertre. Napos napokon egy elektromos napellenző tökéletes árnyékot biztosít. Az étkezőbe nyíló, modern lépcsővel ellátott folyosó a pincébe vezet, ahol mosókonyha és tárolóhelyiség található. A kötélkorláttal ellátott, masszív, modern és időtlen márványlépcső különleges báját kölcsönöz a háznak. A lépcső vezet az emeletre. Mivel az első emeleten nincsenek ferde mennyezetek, két világos hálószobát élvezhet. Továbbá egy tágas családi fürdőszoba is várja Önt ablakkal, mosdóval, WC-vel, zuhanyzóval és fürdőkáddal. A fürdőzés élménye garantált. Kiemelkedő látvány az átalakított tetőtéri stúdió, amely a folyosóról egy külön ajtón keresztül közelíthető meg. Ez a szoba többféleképpen is használható, például dolgozószobaként, vendégszobaként vagy hálószobaként. További tárolóhelyet biztosít a nagy beépített szekrény. A két modern, szűnyoghálós tetőablak kellemes fényt és kényelmes beltéri klímát biztosít. A kis kazánház ehhez a szobához csatlakozik. Különösen az idősebb gyermekek és a fiatal felnőttek értékelik majd a saját "kis királyságukat". A garázs a kert oldalán található. A kertből a teraszajtón keresztül közelíthető meg, amely kívülről is zárható. Összességében egy olyan ház, amelybe gyorsan beköltözhet, és otthon érezheti magát benne. Három csodálatos, világos hálószobát talál. A jelenlegi fő hálószoba két gyerekszobává is átalakítható, ha több

helyre lenne szükség.

**VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Részletes felszereltség

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 geflißt, mit Fenster, Dusche, Wanne, Waschbecken, WC
- Gäste WC: hell geflißt, 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>

**VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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