

Moers / Asberg - Asberg

# Sogno di famiglia \*Casa a schiera ben tenuta in posizione tranquilla con garage\*

Codice oggetto: 25070027



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 184 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070027	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Modernizzazione / Riquilificazione	2019
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2000	Superficie lorda	ca. 47 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	100.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



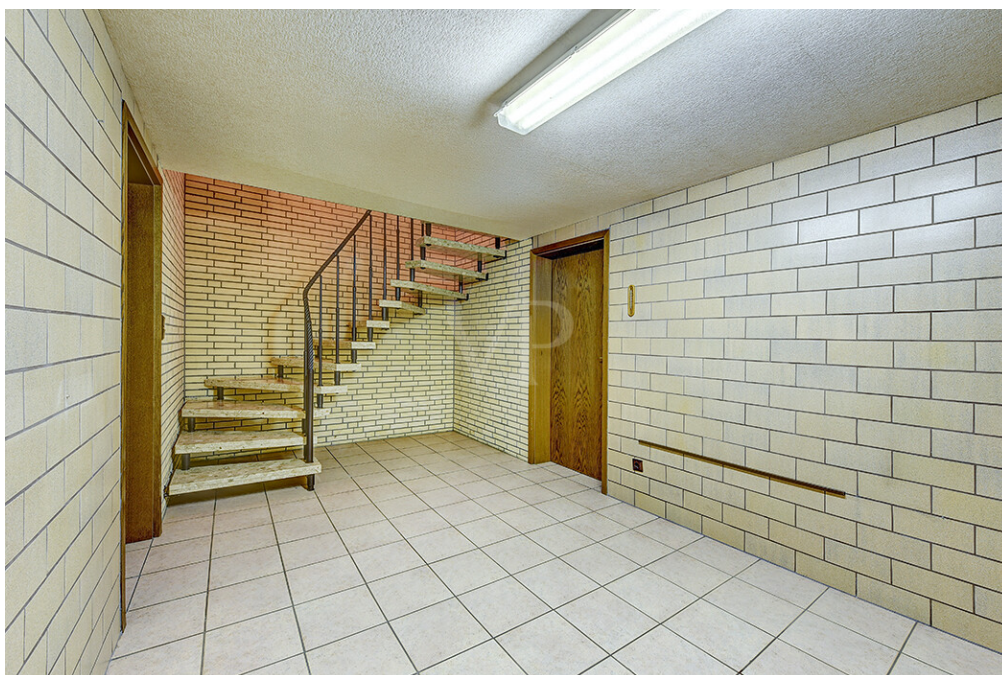
Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



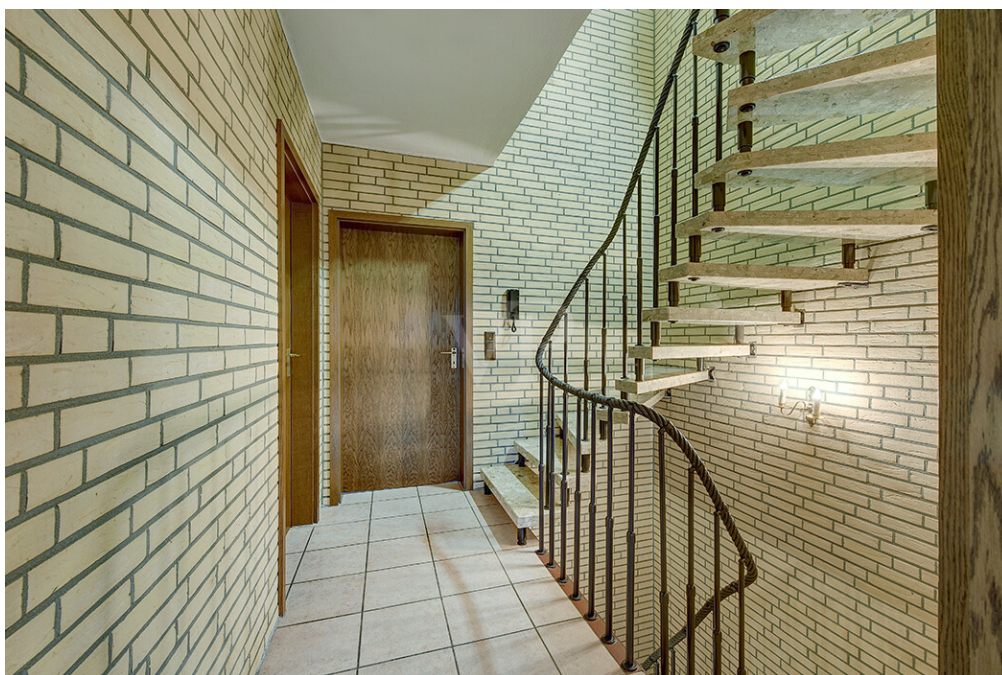
Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera completamente seminterrata è la casa ideale per giovani famiglie, coppie, famiglie allargate o per chi cerca pace e tranquillità. Un piccolo giardino anteriore pavimentato e di facile manutenzione, con una lanterna, vi accoglie. Entrate nella luminosa e accogliente casa a schiera. Alla vostra sinistra si trova il moderno bagno per gli ospiti. Il guardaroba conduce poi al corridoio, creando un ingresso piacevole e ordinato. La cucina è accessibile dalla sala da pranzo sul lato strada ed è quindi direttamente adiacente all'ampia zona pranzo, che si apre sul soggiorno ben proporzionato. Questa zona giorno offre opzioni di disposizione ideali per una zona pranzo e un soggiorno, perfetti per i pasti e per trascorrere del tempo insieme. Ampie finestre offrono una vista sull'incantevole terrazza e sul giardino illuminato e di facile manutenzione. Una tenda da sole elettrica fornisce l'ombra perfetta nelle giornate di sole. Il corridoio, aperto sulla zona pranzo e dotato di una moderna scala, conduce al seminterrato, che comprende una lavanderia e un ripostiglio. La solida, moderna e intramontabile scala in marmo con il suo corrimano in corda conferisce alla casa un fascino speciale. Conduce al piano superiore. Grazie all'assenza di soffitti spioventi al primo piano, potrete godere di due luminose camere da letto. Inoltre, vi aspetta un ampio bagno familiare con finestra, lavabo, WC, doccia e vasca. Il divertimento in acqua è garantito. Un punto forte è lo studio mansardato, accessibile dal corridoio tramite una porta separata. Questa stanza offre una varietà di utilizzi, come ufficio, camera degli ospiti o camera da letto. Un ulteriore spazio di contenimento è offerto dall'ampio armadio a muro. I due moderni lucernari con zanzariere garantiscono una piacevole luminosità e un clima interno confortevole. Il piccolo locale caldaia è adiacente a questa stanza. Soprattutto i bambini più grandi e i giovani adulti apprezzeranno il loro "piccolo regno". Il garage si trova a lato del giardino. Vi si accede dal giardino tramite la porta finestra, che può essere chiusa anche dall'esterno. Nel complesso, una casa in cui ci si può trasferire rapidamente e

sentirsi subito a casa. Troverete tre splendide camere da letto luminose. L'attuale camera da letto principale potrebbe anche essere convertita in due camerette per bambini, qualora fosse necessario più spazio.

**Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Dettagli dei servizi

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>

**Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25070027 - 47441 Moers / Asberg - Asberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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