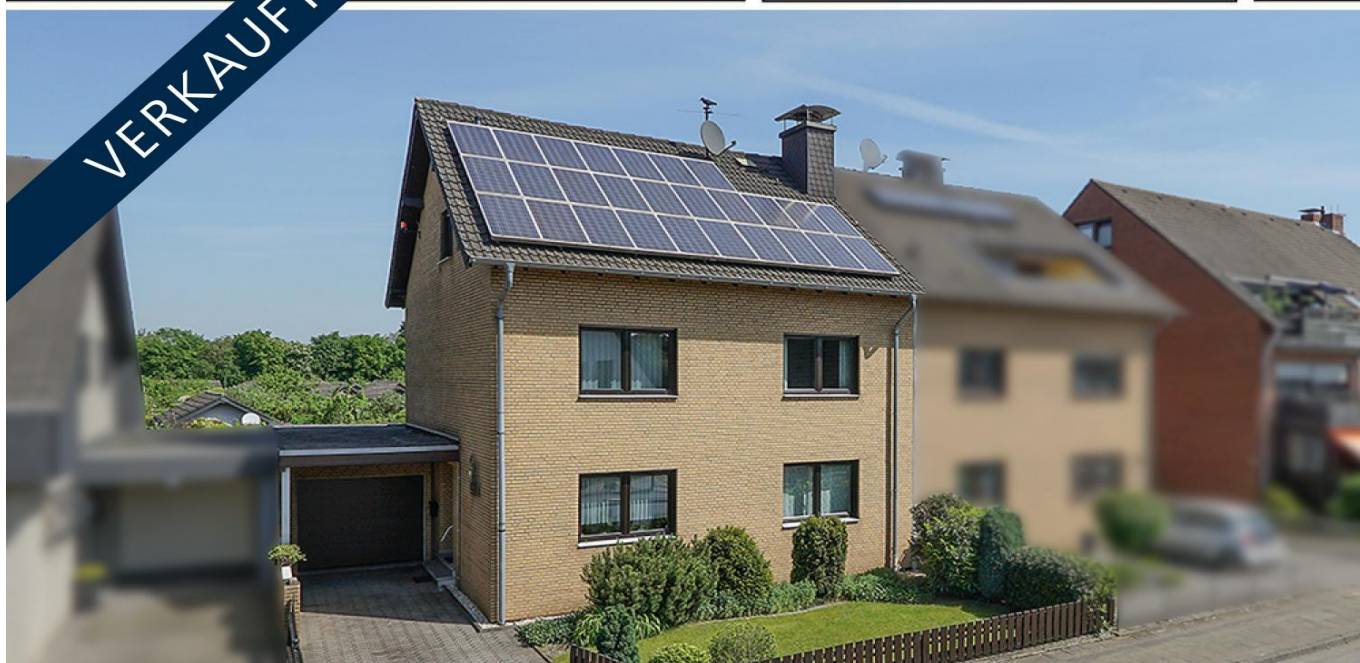


Moers – Asberg

# Raumwunder und Familientraum \* DHH mit Photovoltaik in zentraler Lage von Moers-Asberg

Objektnummer: 24070006

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 433 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24070006   |
| Wohnfläche   | ca. 130 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5.5        |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1979       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 479.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 104 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer   | Endenergiebedarf            | 128.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.05.2034      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1979           |

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese gepflegte vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 130 qm und einer zusätzlichen wohnlichen Nutzfläche von ca. 30 qm im Spitzboden. Das Haus wurde im Jahr 1979 erbaut und ab 2007 und in den Folgejahren modernisiert. Das Haus ist für eine große Familie geeignet oder auch für ein älteres Paar, da es vom Keller bis zum ersten OG über einen Treppenlift verfügt, der auch im Kaufpreis inkludiert ist. Ebenso ist eine Brunnenpumpe zur Bewässerung des Gartens enthalten. Den Eingangsbereich betritt man durch eine imposante braune Haustüranlage aus dem Jahr 2006. Ein Highlight des Hauses ist der große Kachelofen im Wohnzimmer, dessen Heizeinsatz im Jahr 2007 erneuert wurde und der an kalten Tagen für angenehme Wärme und Atmosphäre sorgt. Die Küche ist mit 12 qm großzügig bemessen, so dass auch eine Sitzgruppe darin Platz findet. Die helle Einbauküche (Buche Dekor) mit hochgestelltem Backofen ist im Kaufpreis enthalten. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Gäste-WC. Die Oberböden im Erdgeschoss sind mit freundlichen hellen Fliesen belegt. Der Blick aus dem Wohnzimmerfenster führt in den gepflegten Garten. Dort gibt es eine teilweise überdachte Terrasse, die zum Genießen der Sonnenstunden einlädt. Ebenso trägt die gepflegte Außenanlage zum Entspannen und Verweilen bei. Das Holzgartenhaus hat eine Brauchwasser-Solaranlage auf dem Dach. Eine Brunnenpumpe zur Bewässerung des Gartens ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer, das wie auch die im Obergeschoss befindlichen 2 weiteren Schlaf-/Kinderzimmer mit Laminatboden ausgestattet sind. Dort finden wir ein Badezimmer mit einer Badewanne und einer Dusche vor. Das Bad ist in freundlichen weiß-grauen Farben gestaltet. Im Spitzboden sind zwei weitere Nutzräume vorzufinden. Ein Raum ist komplett ausgebaut, der zweite Raum ist bis auf die Bodenheizung bereits fertiggestellt. Die Anschlüsse dafür sind bereits vorhanden. Diese Räume gehen nicht in die Wohnfläche ein! Abstellmöglichkeiten bieten noch der weitere Spitzboden, der über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar ist. Energetisch betrachtet, ist das Haus durchaus attraktiv. Es hat eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2008 mit einem lukrativen Einspeisungsvertrag (Laufzeit bis 2028). Für die Warmwasserunterstützung haben Sie eine Solaranlage auf dem Gartenhaus. Der Wärmebedarf wird über eine Fußbodenheizung gesteuert. Die Gasheizung wurde in 2020 erneuert. Auch die dreifache Verglasung (bis auf das Gäste-WC) entspricht dem heutigen Energiespargedanken. Durch die Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor führt eine Tür zur Terrasse/Garten. Im Keller befindet sich noch eine Kellerbar. Insgesamt zeichnet sich diese Immobilie durch ein attraktives Preis-Leistungsverhältnis aus und kann Ihnen und Ihren Lieben ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie

einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Ausstattung und Details

- Dreifachverglasung/ braune Kunststofffenster
- Rolladen, teils elektrisch/teils manuell
- EG Fliesen
- OG Laminat/ im Bad Fliesen
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung
- Treppenlift vom Keller bis zum 1. OG
- Einbauküche
- z.T. überdachte Terrasse
- übergroße Garage mit elektrischem Sektionaltor und Tür zum Garten (zwei Autos hintereinander)
- Gartenhaus mit Brauchwasser-Solaranlage auf dem Dach
- PV-Anlage aus dem Jahr 2008
- SAT-Anlage
- Kellerbar

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einem bevorzugten und ruhigen Wohngebiet mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Auch die Anbindungen an die Autobahnen ins Ruhrgebiet (A40/A3) sowie in Richtung Düsseldorf (A57) sind gegeben. Eine Grundschule sowie 3 Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie ein Supermarkt und andere Anlaufstellen des täglichen Bedarfs. Auch ein Ärztehaus ist fußläufig vorzufinden. Weiterführende Schulen sind über die gute Busverbindung oder per Fahrrad leicht zu erreichen. Die Nachbarschaft ist ruhig und familiär, was eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet. Sportvereine sind im nachbarschaftlichen Umfeld angesiedelt. Es bleiben keine Wünsche offen und laden zu einem aktiven Leben ein.

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 128.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24070006 - 47441 Moers – Asberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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