

Moers - Asberg

- A unique detached house with charm - *Historic facade meets state-of-the-art amenities*

Property ID: 25070020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 395 m²

Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

At a glance

Property ID	25070020
Living Space	ca. 140 m ²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	3
Year of construction	1968
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	579.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 114 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	157.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.11.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

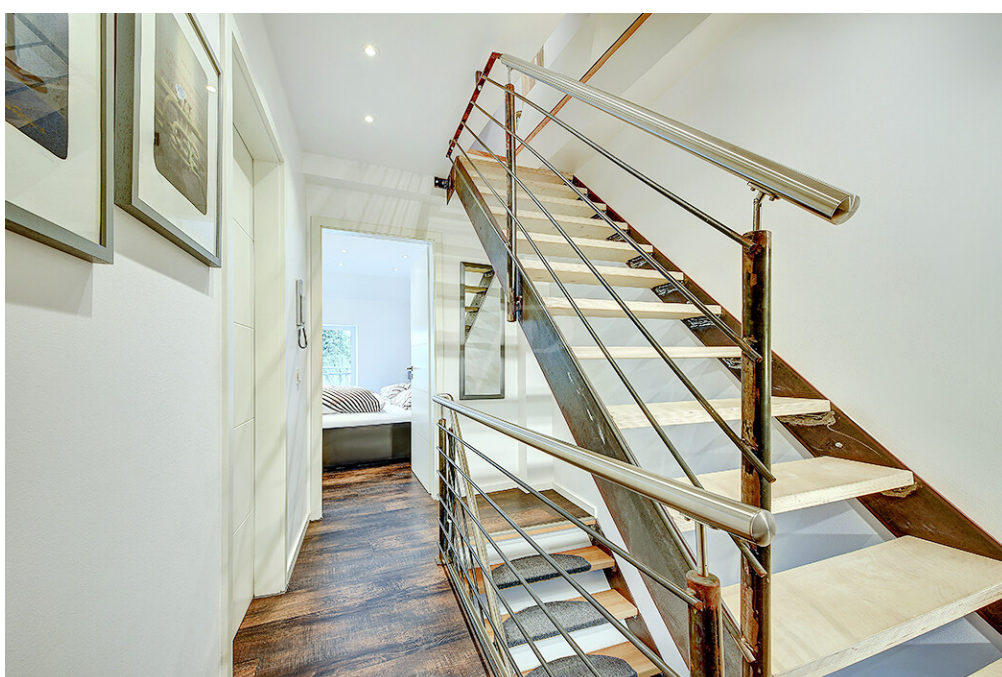
Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



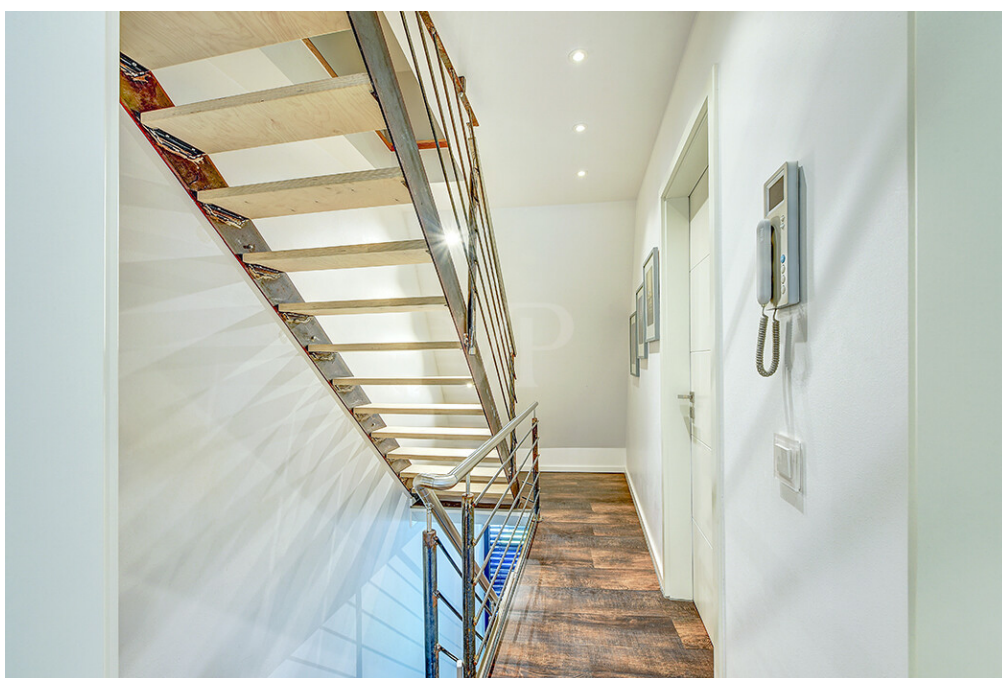
Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

The property



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

Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

A first impression

For sale is this exclusively furnished detached house, which shares a minimal wall with the neighboring house on the right. This home offers 140 m² of living space and 114 m² of additional usable space. Completed in 1960, the house underwent extensive renovations and conversions in 2015. The property is in excellent condition. The modern interior design provides a striking contrast to the historic facade. With a total of 3.5 rooms, plus a hobby room in the attic (additional usable space), this property offers ample room to suit individual needs, tastefully complemented by high-quality furnishings. A particularly noteworthy architectural detail is the extension to the living and dining area, which is beautifully illuminated by a skylight. The high-end kitchen with professional-grade cabinetry (not included in the purchase price) further enhances the sophisticated living experience. Another highlight of the property is the spacious terrace, accessible from the living room, dining area, and kitchen, inviting you to spend relaxing hours outdoors. Here you can soak up the sun. The guest bathroom on the ground floor features high-quality cabinetry, a walk-in shower, and is located in the house's extension. The utility room is also located there, tucked away behind built-in cabinets, seamlessly integrating the kitchen and utility areas. The house also boasts well-maintained grounds and a lawn, a second terrace area behind it (ideal for a children's play area with a climbing frame), and at the far end of the garden, a lawn with a charming garden shed completes the picture. There are two bedrooms on the upper floor. The spacious master bedroom features large French doors and a Juliet balcony with access to the garden. The main bathroom, with en-suite access to the master bedroom, is furnished with a modern corner bathtub, high-end bathroom furniture, and a bidet. The children's room, featuring a dormer window, also has an en-suite shower room and is furnished with high-quality bathroom furniture. These rooms are perfect havens of peace and quiet. The attic has been converted into a hobby room (12 m² usable area) and the Velux window allows plenty of light to flood the attic studio. The boiler room with its gas boiler is also located there. The house is ideal for couples or small families looking for a modern property in a good location. Thanks to the optimal layout and the amenities offered, this is a perfect home for those who appreciate a simple yet elegant lifestyle. See for yourself the advantages of this property and arrange a viewing appointment. We look forward to showing you this house in person.

Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

Details of amenities

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

Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

All about the location

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.

Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

Other information

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.

Property ID: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com