

Moers – Asberg

# Traumwohnung mit Balkon, Einbauküche und Garage

Objektnummer: 24070010

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24070010 - 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: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 24070010                 |
| Wohnfläche    | ca. 55,87 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach               |
| Bezugsfrei ab | 30.07.2024               |
| Etage         | 2                        |
| Zimmer        | 2                        |
| Schlafzimmer  | 1                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 1997                     |
| Stellplatz    | 1 x Garage               |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 145.000 EUR   |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 90.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.12.2027     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997                       |

Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP

VP

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg**

## Ein erster Eindruck

Hier wartet eine tolle 2-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitenstraße, unweit der Moerser Innenstadt, auf Sie. In einem 8 Familienhaus im Dachgeschoss (2. Etage). Sie besticht durch die hochwertige geschmackvolle Ausstattung. Die Einbauküche sowie Garage sind im Kaufpreis enthalten. lt. WEG-Beschluß sind Haustiere wie Hund nicht erlaubt!!! Mit Nachweis von einer Tierhaftversicherung ist eine Katze erlaubt. Von dem geräumigen Flur gelangen Sie in den gemütlichen Wohn-Koch- und Eßbereich mit Zugang zum Balkon. Von dem Balkon haben Sie einen herrlichen Blick ins Grüne, auf die gemeinschaftliche Rasenanlage hinterm Haus. Ein hübscher Raumteiler mit Tisch (2 Varianten vorhanden, siehe Fotos) grenzt die Küche von dem Wohnzimmer ab. Ein schönes helles Schlafzimmer mit kleinem Einbauschränk sowie ein großes modernes Badezimmer mit Dusch/Wanne und Stellplatz für Waschmaschine und Trockner rundet das Gesamtbild ab. Eine Waschküche im Keller ist ebenfalls mit Stellplatz für die Waschmaschine vorhanden. Natürlich gehört ein kleiner Kellerraum zur Eigennutzung und ein Fahrradkeller noch dazu. Sogar ein gemeinschaftlicher Trainingsraum ist vorhanden und erfreut Sportbegeisterte! Ein kleiner Gemeinschaftsgarten kann ebenfalls genutzt werden. Hinterm Haus befindet sich der kleine Garagenhof, wo sich auch die Garage, die der Wohnung zugeordnet ist, befindet.



Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung mit Radiatoren
- weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- modern ausgestattet
- Bodenbeläge: Fliesen/Laminat oder Vinyl
- Balkon
- Raumteiler und Einbauküche im Preis inbegriffen
- kleiner Einbauschränk im Schlafzimmer
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- 2. Waschmaschinenanschluss im Waschkeller
- eigener Kellerraum
- Fahrradkeller (gemeinschaftlich)
- Trainingsraum im Keller (gemeinschaftlich)
- Gemeinschaftsgarten
- 1 Garage

Objektnummer: 24070010 - 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. Eine angenehme Wohnatmosphäre ist gewährleistet. Sportvereine sind im nachbarschaftlichen Umfeld angesiedelt. Es bleiben keine Wünsche offen und laden zu einem aktiven Leben ein.

Objektnummer: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 90.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

Objektnummer: 24070010 - 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)