

Moers – Asberg

# Traumwohnung mit Balkon, Einbauküche und Garage

CODICE OGGETTO: 24070010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55,87 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – 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: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24070010
Superficie netta	ca. 55,87 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	30.07.2024
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	145.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	90.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.12.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24070010 - 47441 Moers – Asberg

## Partner di contatto

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

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)