



Immobilienexposé
**RESERVIERT: Vielseitiges 2-Familienhaus in
Moers-Asberg**

Objekt-Nr.:
66582-8407



Haus zum Kauf

RESERVIERT: Vielseitiges 2-Familienhaus in Moers-Asberg

Kaufpreis
345.000 €

 135 m²
Wohnfläche (ca.)

 8
Zimmer

 665 m²
Grundstück (ca.)

 1960
Baujahr

 4
Bäder

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	345.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	66582-8407	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	135 m ²
	Zimmer	8
	Grundstück (ca.)	665 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Badezimmer	4
	Anzahl Wohneinheiten	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1960

Zustand	gepflegt
Unterkellert	Ja

Beschreibung

Einseitig angebautes 2-Familienhaus, massiv gebaut, Dachgeschoss und Spitzboden ausgebaut, voll unterkellert plus Unterkellerung der Terrasse, Garage und Stellplatz rechts vom Haus, zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt ca. 135 m² Wohnfläche. Die Raumaufteilung lautet wie folgt:

Untergeschoss: Waschküche mit Kelleraußentreppe, der Rest wohnlich ausgebaut mit Büro, Küche, Bad, Wohn- und Schlafräum, kleiner Freisitz

Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Dachgeschoss: Ebenfalls 3-Zimmer-Wohnung

Spitzboden: zugänglich über einen Schlafräum durch massive Treppe, im Spitzboden befindet sich ein weiteres Bad und ein Schlaf- oder Hobbyraum

Ausstattung

Das Haus wurde vom Eigentümer in einem guten Zustand gehalten, u. a. gibt es vier vollwertige Bäder, die Heizung ist aus 2017, Klimaanlage im Spitzboden, Fenster aus Kunststoff mit Außenrollos, Böden überwiegend Laminat.

Lage

Ruhige, aber zentrale Wohnlage im südlichen Bereich des Ortsteils Asberg, ca. 3 km südöstlich der Moerser Innenstadt gelegen. Supermärkte, Banken und Einkaufsmöglichkeiten sind im quirligen Asberger Ortskern selbst oder auch im

benachbarten Schwafheim zu finden.

Über die Autobahnauffahrt A40 Venlo/Duisburg ist der Standort hervorragend an das Autobahnnetz angebunden.

Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ortskern von Asberg, weiterführende Schulen sind in der Innenstadt zu finden.

Sonstiges

Das Grundstück ist 665 m² groß und nach Westen ausgerichtet. Das Grundstück ist aktuell in mehrere Abschnitte unterteilt, u. a. übergroße PKW-Garage, dahinter ein unterkellertes Schuppen (sollte aus unserer Sicht abgerissen werden), Abböschung zum Untergeschoss, Gartenteich, Kinderspielfläche u.v.m.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 22.03.2024

Endenergiebedarf Wärme: 245 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr: 1960

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf	245 kWh/(m²*a)
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Gültig bis	21.03.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Ramona Stumpf
Telefon	02841-91990
Ort	47441 Moers
E-Mail	info@hoffmann-ivd.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47441 Moers - Asberg





2-Familienhaus in Moers-Asberg



Eingang und Garage



Wohnzimmer EG



Essbereich EG



Küche EG



Schlafzimmer EG



Büro EG



Bad EG



Schlafzimmer I DG



Schlafzimmer II DG



Duschbad DG



große Küche DG



Wohnbereich DG mit Treppe in...



...den Spitzboden



Bad im Spitzboden



Heizung im Spitzboden



Wohnbereich Souterrain



Außenbereich Souterrain



Schlafzimmer Souterrain



Badezimmer Souterrain



Essplatz Souterrain



Küche Souterrain



Terrasse EG



Blick in den Garten



Gartenansicht