

# Junges und gepflegtes Reihenhaus in zentraler Lage von Moers-Asberg

Tonstraße 33  
47441 Moers



## Objekt:

### Preise & Kosten

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Käufer-Provision | Ja                          |
| Käufercourtage   | 4,64%, Courtage inkl. MwSt. |

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Kaufpreis        | 349.000,- € |
| Anzahl Freiplatz | 2           |

### Angaben zur Immobilie

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Wohnfläche                   | 139,19 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche                   | 50 m <sup>2</sup>       |
| Grundstücksfläche            | 163 m <sup>2</sup>      |
| Zimmer                       | 5                       |
| Schlafzimmer                 | 4                       |
| Badezimmer                   | 1                       |
| separate WCs                 | 1                       |
| Balkons/Terrassen            | 1                       |
| Anzahl Stellplätze           | 2                       |
| Baujahr                      | 1998                    |
| Zustand des Objektes         | Gepflegt                |
| Alt-/Neubau                  | Altbau                  |
| Verkaufsstatus               | Verkauft                |
| Verfügbar ab                 | innerhalb von 3 Monaten |
| Haustiere                    | Ja                      |
| Als Ferienimmobilie geeignet | Ja                      |

### Ausstattung

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| WG-geeignet         | Ja                     |
| Räume veränderbar   | Ja                     |
| Bad                 | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche               | Einbauküche            |
| Boden               | Fliesen, Laminat       |
| Heizungsart         | Zentralheizung         |
| Stellplatzart       | Freiplatz              |
| Gartennutzung       | Ja                     |
| Ausrichtung Balkon  | Südwest                |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja                     |
| Rollladen           | Ja                     |
| Gäste-WC            | Ja                     |
| seniorengerecht     | Ja                     |

## Objektbeschreibung

Ihr junges und gepflegtes Reihenhaus verfügt über 5 Zimmer, aufgeteilt in ein Erdgeschoss mit Entree und Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, ein Obergeschoss mit drei Schlafzimmern und einem Badezimmer sowie ein Dachgeschoss mit einem weiteren Raum. Hinzu kommt eine ca. 50qm unterkellerte Ebene mit drei Räumen. Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause ca. 139,19qm Wohnfläche inkl. ausgebautem Dachgeschoss (ohne anrechenbare Terrassenflächen) und ca. 163qm Grundstücksfläche. Es wurde 1998 in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Moers im Ortsteil Asberg gebaut.

Ihr neues Heim betreten Sie über Ihren gepflasterten Weg, an Ihrem kleinen, begrünten Vorgarten vorbei durch eine weiße, robuste Eingangstür mit verglastem Lichtausschnitt. Vom hellen und gefliesten Entree, in dem auch das komplett geflieste Gäste-WC zu finden ist, gelangen Sie sowohl in die Küche als auch in den ca. 32,12qm großen, offenen Wohn- und Essbereich. Im großzügigen Wohnbereich ist ein gemütlicher Laminatboden verlegt. Ein besonderes Highlight sind hier die Optik und Aufbereitung der Wandflächen. Die Küche ist mit zeitlosen Fliesen ausgestattet. Die ausgefallene Einbauküche mit Markengeräten können Sie auf Wunsch übernehmen. Das modern gestaltete Wohnzimmer sowie die Essecke sind aufgrund der großen Fensterfront sehr lichtdurchflutet und bieten einen direkten Zugang zu der gepflasterten Terrasse. Diese ist mit einer Grillecke sowie einer hochwertigen Pergola-Markise ausgestattet. An die nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse schließt auch ein detailgeprägter Gartenbereich mit einer Rasenfläche an, der aufgrund der vorteilhaften Größe enorm pflegeleicht ist. Einen praktischen und gleichzeitig ansehnlichen Wert stellt das kleine Gartenhaus dar. Der Außenbereich ist komplett begrünt und eingezäunt, sodass Sie Ihre Ruhe hier komplett blickgeschützt genießen können.

Ein Treppenaufgang im Flur führt Sie ins Obergeschoss, wo drei Schlafzimmer mit ca. 13 bis 15qm sowie ein weiß gefliestes Badezimmer mit Dusche und Badewanne auf Sie warten. Aktuell wurden zwei Zimmer zu einem Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank umgebaut. In allen Zimmern wurde ebenfalls Laminat verlegt. Die Fenster sind doppelverglast und mit Sicherheitsbeschlägen sowie Fliegengittern ausgestattet und alle Innentüren im Haus sind zeitlos gehalten. Aus dem Obergeschoss blickt man u.a. in den gepflegten Garten. Ein weiterer Aufgang führt Sie ins ausgebaute Dachgeschoss, wo ein weiterer ca. 38qm großer Raum das Gesamtbild abrundet. Dort sorgt eine charmante Balkenkonstruktion für einen bleibenden Eindruck im Altbaustil. Die Leitungen für den Ausbau eines weiteren Badezimmers sind vorgerüstet. Im DG finden Sie zudem die Gaszentralheizung, die Ihr Heim mit Wärme versorgt.

Über den Treppenabgang im Flur des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren vollständig ausgebauten ca. 50qm großen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen Wäscheraum, eine Sauna und einen weiteren Raum mit einer Bar, der bislang als Partykeller diente. Tragende Wände sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss sind in Kalksandstein. Die Geschossdecken bestehen aus massivem Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist verklindert und die Fenster sind mit Wärmeschutz-Isolierverglasung versehen. Das Dach ist ein Satteldach.

Ihre Fahrzeuge parken Sie selbstverständlich auf Ihren zwei privaten PKW-Stellplätze – einer vor dem Haus und einer neben der Häuserreihe. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es in unmittelbarer Nähe zum Haus.

## Lage

Lage der Stadt Die Stadt Moers liegt am unteren Niederrhein am westlichen Rande des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen und ist die größte kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Moers gehört zudem zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Aufgrund der Lage im Norden der Rheinschiene und im Westen des Ruhrgebiets wird Moers als die Drehscheibe am Niederrhein bezeichnet. Die Stadt grenzt im Norden an Rheinberg, im Osten an Duisburg, im Süden an Krefeld und im Westen an Neukirchen-Vluyn sowie Kamp-Lintfort. Sie ist im Wesentlichen in die drei Stadtteile Moers, Kapellen und Rheinkamp gegliedert. Neben Moers-Mitte, Hülsdonk, Schwafheim, Vinn und Scherpenberg gehört zum Bereich Moers auch Asberg, in dem diese Doppelhaushälfte gebaut wurde. Es handelt sich also um eine zentrale und besonders bevorzugte Lage in Moers. Insgesamt leben in Moers ca. 106.900 Einwohner (Stand: 31.12.2018).

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Asberg angrenzend an Scherpenberg und gehört damit in unmittelbarer Nähe

zum Zentrum der Stadt Moers. Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich in einem Wohngebiet mit vielen weiteren Spielstraßen. Angrenzend an die Tonstraße verlaufen die Essenberger- sowie die Römerstraße, über die Sie direkt zur Homberger Straße und in die Innenstadt gelangen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Lidl befindet sich beispielsweise in ca. 350m und Edeka in ca. 450m Entfernung. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls ca. 400 bis 450m. Das nächste Ärztehaus liegt ca. 400m, das nächste Physiotherapie-Zentrum ca. 450m und die nächste Apotheke ca. 550m entfernt. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch zwei Krankenhäuser (St. Josef, ca. 1,8km und Bethanien, ca. 3,3km). Als besonderes Highlight kann neben den zahlreichen Spielplätzen und kleinen Parks, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können, die Joggingstrecke, die über einen Grünstreifen zur ersten Moerser Blumenwiese in ca. 700m führt, bezeichnet werden.

Kinderbetreuung/Schulen Sie möchten, dass Ihre Kinder einen kurzen Schulweg haben? In Moers-Asberg stehen Familien zahlreiche Kinderbetreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Der nächste Kindergarten ist mit dem Montessori-Kinderhaus von Ihrem Haus bereits in ca. 550m zu erreichen. Zur Astrit-Lindgren-Grundschule gelangen Ihre Kinder in ca. 1,2km und um in die nächste weiterführende Schule zu gehen, bietet sich die Geschwister-Scholl-Gesamtschule in ca. 700m Entfernung an.

Autobahnanbindung Sie arbeiten in einer anderen Großstadt im Umkreis? Kein Problem! Die Autobahnanschlüsse A40 (in nur ca. 2km Fahrweg), A42 (im Norden), A57 (im Westen) und A59 (im Osten) bieten Ihnen eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld 20 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg 15 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf. Um in den Urlaub fliegen zu können, müssen Sie nicht weit fahren! Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie beispielsweise in 30 Min. (ca. 35km). Ebenfalls in 30 Min. ist die niederländische Großstadt Venlo zu erreichen.

Öffentlicher Nahverkehr Sie haben gar kein Auto und nutzen öffentliche Verkehrsmittel? Auch kein Problem! Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden. Unmittelbar in der Nähe Ihres Hauses gibt es zwei Bushaltestellen (Moerser Hof). Ins Moerser Zentrum fahren Sie von dort aus schon in nur drei Stationen. Der Moerser Bahnhof liegt ca. 1,7km entfernt.

Sport- und Freizeitgestaltung Sie sind sportbegeistert und suchen in Ihrer Freizeit Abwechslung? In Moers bleiben auch in Sachen Freizeitgestaltung keine Ihrer Wünsche unerfüllt. Die modernen Sportstätten stellen beispielsweise zahlreiche Fußball-, Basketball- oder Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche für Sie bereit. Speziell der Moerser Stadtpark ist bei Einheimischen für sportliche Aktivitäten beliebt. Die Fußballanlagen des GSV Moers oder auch VfL Repelen begeistern sowohl junge als auch alte Fußballfans. Die Plätze des TV Asberg (ca. 600m) und des SV Scherpenberg (ca. 1,2km) sind von Ihrem Haus sogar fußläufig erreichbar. Weitere Vereine sind u.a. ein Turnverein, ein Tischtennisverein, ein Wassersportverein, mehrere Kampfsportvereine, ein Billard-Club, ein Hockey-Club, ein Fecht-Club, ein Schlittschuh-Club, einige Kegel-Clubs sowie ein Tierschutzverein. Darüber hinaus gibt es neben dem Enni Solimare Schwimmbad, der Enni Eiswelt Eissporthalle (beide in ca. 3km), dem Enni SwinGolfplatz (ca. 6km) auch mehrere Tennisplätze, Tanzschulen wie auch Reitanlagen für jede Jahreszeit. Eine Vielzahl an Fitnessstudios wie z.B. das Fitness Place oder der Aktiv-Sportpark (beide im Gewerbegebiet ca. 4,5km entfernt) wartet mit komplett ausgestatteten Räumlichkeiten bereits auf Ihre Mitgliedschaft. Abwechslungsreichen Hobbies steht demnach nicht mehr viel im Wege.

Landschaft und Natur Sie möchten einfach nur Landschaft und Natur genießen? Die Region lädt Sie zum Wandern, Joggen oder zu ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere der Schlosspark und die Umgebung der Halde Rheinpreussen sowie der Halde Norddeutschland mit der Himmelstreppe, auf der auch Festivals und Konzerte stattfinden, ist für diese Freizeitaktivitäten bekannt. Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, wo man die Ruhe genießen kann oder eine Vielzahl an Seen wie dem Waldsee, Elfrather See oder Schwafheimer See, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen. An der Grenze zu Neukirchen-Vluyn gibt es mit dem Naturfreibad Bettenkamper Meer ein weiteres Highlight. Die zahlreichen Vereine in der Stadt, die in diesen Gebieten unterwegs sind, freuen sich über jedes neue Mitglied. Darunter fallen u.a. die Niederrheinischen Berg- und Wanderfreunde, der Wanderverein Moers, der Rad-Sport-Club, zahlreiche Schwimmschulen und -vereine sowie die Angler-Interessengemeinschaft und ein Sportfischerverein. Auch Menschen mit Handicap

kommen in der Reha-, Breiten- und Behinderten-Sport-Gemeinschaft oder sogar spezieller im Gehörlosen-Sportclub bzw. in der Blinden- und Sehbehinderten-Wassersportgemeinschaft nicht zu kurz! Kultur und Bildung Sie interessieren sich für Kultur und Bildung? Dann nutzen Sie das Kulturangebot der Stadt, das von den Einwohnern bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den unterschiedlichsten Locations in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik. Jährlich findet so das Jazz Festival statt, was Besucher aller Art anlockt. Das Comedy Arts Festival fand 2019 bereits zum 42. Mal statt. Zudem können Sie das Grafschafter Museum im Moerser Schloss, die Stadtbibliothek, das Atlantic-Kinocenter oder eine von vielen Kunstausstellungen besuchen. Kulinarische Vielfalt erlangen Sie in einem der örtlichen Restaurants wie z.B. dem italienischen il Mulino, dem asiatischen Chili's oder dem amerikanischen Planet 16. Besonders bekannt sind natürlich das Café Extrablatt sowie das Café del Sol. Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten der örtlichen Lokale wie im Moerser Brauhaus oder im Gasthof Neue Mühle. Eine neue Sprache erlernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Moers ebenfalls möglich. In der Volkshochschule, den Kunst- und Musikschulen werden Talente gefördert. Neben den üblichen Kulturzentren organisieren sich in Moers auch Bücher-, Theater-, Karnevals-, Schützen- und Schachvereine sowie verschiedene kirchliche Gemeinschaften und mehrere Chöre.

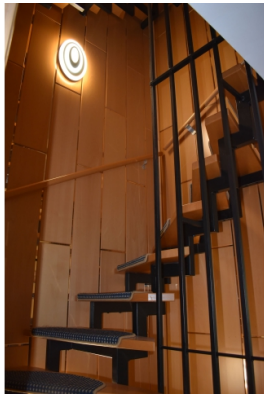
## Adresse

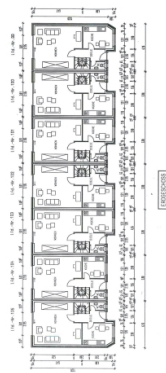
Tonstraße 33  
47441 Moers

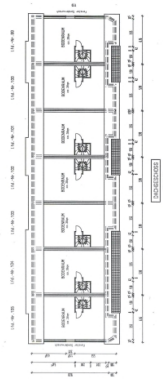
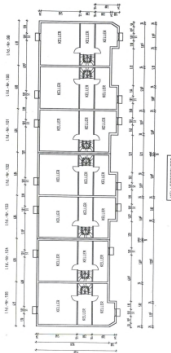
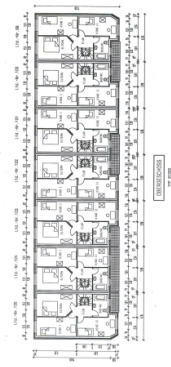












Bauvertr.: **Rechts von Brühlhäusern, Typ 8 100 R, in 4141 Meer, Ostfriesland**  
 Bauherr: **B&B Bauser Bau-Übertragung GmbH & Co. KG, Gröner Kirchweg 24, 47473 B. w. a.**

**Wohnflächenberechnung** (100-90, 100, 101, 102, 103)

| Erdgeschoss      |                      |                   |
|------------------|----------------------|-------------------|
| Wohnen:          | 5,63 x 5,32 *        | x 0,97 = 52,12 qm |
| Küche/Essen:     | 2,90 x 4,00          | x 0,97 = 28,20 qm |
| Bäder:           | 1,16 x 2,05          | x 0,97 = 11,20 qm |
|                  | 1,18 x 12,00 * 0,08) | x 0,97 = 1,26 qm  |
| WC:              | 1,01 x 3,01          | x 0,97 = 2,97 qm  |
|                  |                      | 96,76 qm          |
|                  |                      | *****             |
| Obergeschoss     |                      |                   |
| Kind I:          | 1,43 x 5,32 *        | x 0,97 = 14,61 qm |
|                  | 2,16 x 5,32 *        | x 0,97 = 11,20 qm |
|                  | 2,16 x 5,32 *        | x 0,97 = 11,20 qm |
| Kilerau:         | (1,43 x 1,43) x 2    | x 0,97 = 3,14 qm  |
| Bal:             | 3,01 x 3,01          | x 0,97 = 8,87 qm  |
| Flur:            | 1,11 x 5,00 *        | x 0,97 = 5,41 qm  |
|                  | 1,10 x 0,70/2 *      | x 0,97 = 0,95 qm  |
|                  |                      | 60,98 qm          |
|                  |                      | *****             |
| Zusammenfassung: |                      |                   |
| Erdgeschoss:     |                      | 96,76 qm          |
| Obergeschoss:    |                      | 60,98 qm          |
|                  |                      | 157,74 qm         |
|                  |                      | *****             |

BAU/1004/4/1  
 Meer, den 04.12.1987

Bauherr: **B&B Bauser Bau-Übertragung GmbH & Co. KG**  
 Flurvermesser: **B&B Bauser Bau-Übertragung GmbH & Co. KG**

## Ansprechpartner

Ulrich Welke  
CCC-Immogrund  
Pastoratstraße 5  
47506 Neunkirchen-Vlyn

Durchwahl  
Mobil  
Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819001  
+49 171 5665555  
+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)