

Wohnen auf höchstem Niveau - gepflegte
Doppelhaushälfte in ruhiger und zentraler Lage in
Moers-Asberg

Essenbergerstraße 148
47441 Moers



Objekt: 6559#CKHEiT

Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	299.000,- €
Heizkosten	100,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	151 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	324 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Kellerfläche	46 m ²
Dachboden Fläche	40 m ²
Anzahl Stellplätze	1
Terrassen	1
Baujahr	1969
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	August 2019
Haustiere	Ja
Als Ferienimmobilie geeignet	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	26.06.2024
Energieverbrauchskennwert	208.0kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Erdgas leicht

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung, Fussbodenheizung
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja
Wintergarten	Ja

Objektbeschreibung

Ihre charmante Doppelhaushälfte wurde 1969 in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Moers-Asberg angrenzend zum Ortsteil Scherpenberg gebaut und bietet Ihnen alleine, als Paar oder Familien einen hohen Wohnkomfort. Das Haus wurde familiengerecht mit ausreichend Platz zwischen zahlreichen Spielplätzen und kleinen Parks in einer ruhigen Straße errichtet und im Laufe der Zeit sogar für ein Wohnen im höheren Alter optimiert. Ihr neues Heim umfasst sämtliche Highlights, die man sich bei einer Bestandsimmobilie nur wünschen kann und kann schlicht als Wohlfühl-Oase bezeichnet werden. Das Haus betreten Sie über Ihren gepflasterten Eingangsbereich an Ihrem grünen Vorgarten vorbei durch eine große und beleuchtete Echtholztür. Vom edel gefliesten Entree aus gelangen Sie rechts an einem hochwertigen und sanierten Gäste-WC vorbei in Ihre helle Küche, die bereits mit einer voll ausgestatteten Einbauküche mit Markengeräten (u.a. Neff und Siemens) versehen ist. Ein Treppenabgang führt Sie von dort aus in einen vollständig unterkellerten Bereich. Diese großzügigen Kellerräumlichkeiten sind gemauert und bieten Ihnen zusätzlich ca. 46qm Fläche. Der Flur des Eingangsbereichs führt Sie darüber hinaus in Ihr neues, gemütliches Wohn- und Esszimmer. Neben dem Echtholzparkett und der Balkendecke ist die hintere mit Schiefer verzierte Wand ein besonderer Blickfang. Das Highlight Ihres neuen Hauses ist aber zweifellos der zum Garten ausgerichtete Wintergarten aus Alu, der das Wohnzimmer unmittelbar erweitert. Ausgestattet ist dieser mit Fußbodenheizung, Schiebetüren mit Sicherheitsanlagen, elektr. Rollladen, einer elektr. Markise sowie einer indirekten Beleuchtungsanlage und einem Soundsystem. Im OG warten neben Ihrem klimatisierten Schlafzimmer mit Blick in Ihren Garten noch zwei weitere Räume, ein saniertes und hochwertig gefliestes Bad mit Bodendusche sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss. Zusätzlich verfügt Ihr Haus über eine überdachte sowie eine offene Terrasse inkl. Gartenabschnitt.

Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Asberg angrenzend an Scherpenberg und gehört

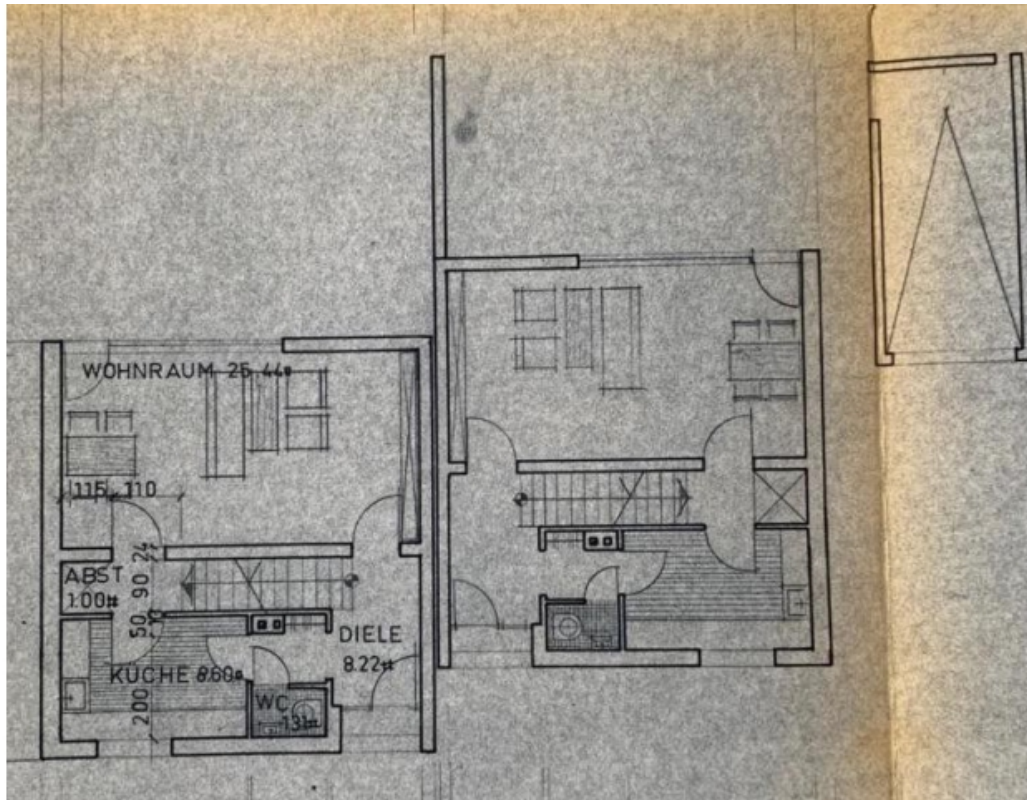
damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Moers. Es steht in einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone), die an die Hombergerstr., über die Sie direkt in die Innenstadt gelangen, angrenzt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Lidl befindet sich beispielsweise in ca. 250m und Edeka in ca. 450m Entfernung. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls ca. 450m. Das nächste Ärztehaus liegt ca. 400m, das nächste Physiotherapie-Zentrum ca. 450m und die nächste Apotheke ca. 650m entfernt. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch zwei Krankenhäuser (St. Josef, ca. 2km und Bethanien, ca. 4km). Als besonderes Highlight kann neben den zahlreichen Spielplätzen und kleinen Parks die Joggingstrecke, die über einen Grünstreifen zur ersten Moerser Blumenwiese in ca. 300m führt, bezeichnet werden. Der nächste Kindergarten ist bereits in ca. 200m und die nächste Grundschule in ca. 650m zu erreichen. Die nächste weiterführende Schule ist die Geschwister-Scholl-Gesamtschule in ca. 1km Entfernung. 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. Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie beispielsweise in 30 Min. (ca. 35km). Ebenfalls in 30 Min. ist die niederländische Großstadt Venlo zu erreichen. 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. Der Moerser Bahnhof liegt ca. 3km entfernt.

Sonstiges

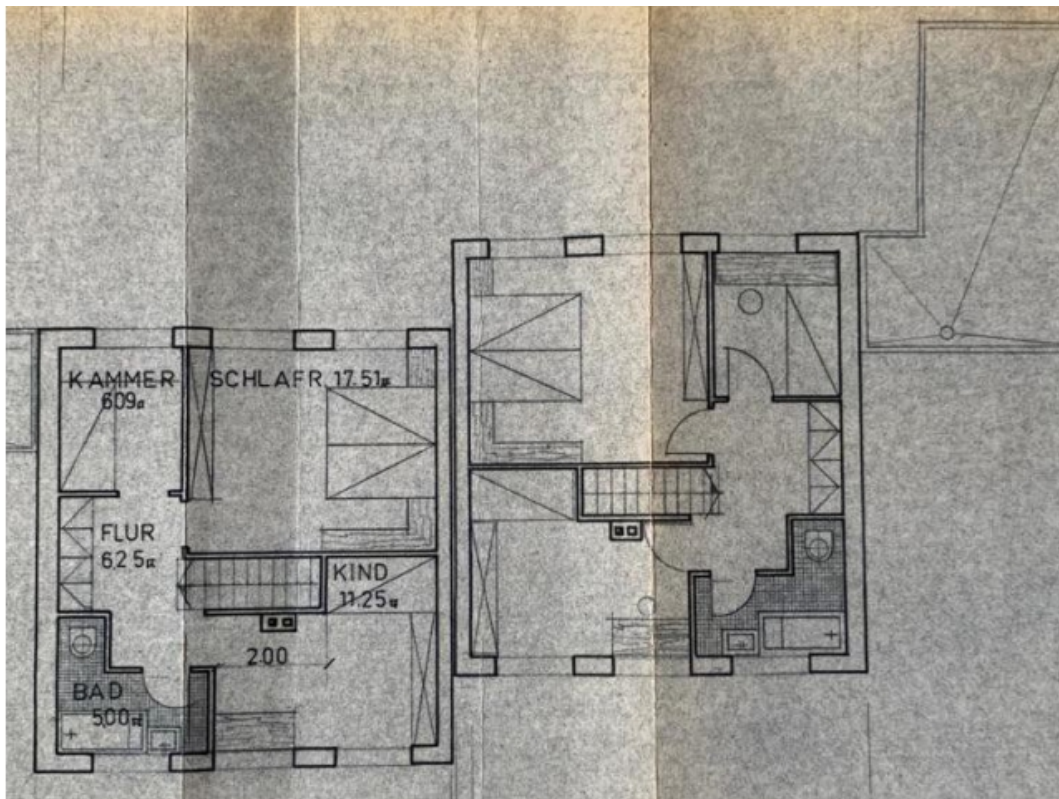
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

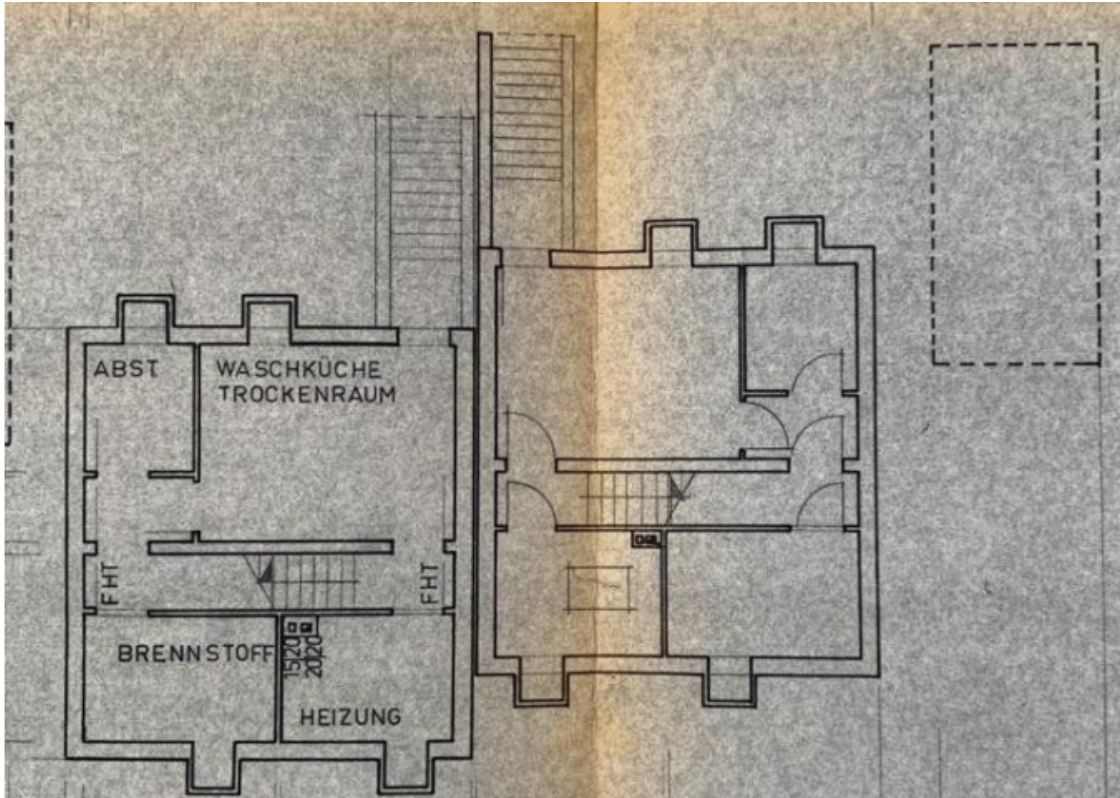
Essenbergerstraße 148
47441 Moers



EG (Grundriss)



OG (Grundriss)



KG (Grundriss)

Ansprechpartner

Felix Welke
CCC-Immogrund
Pastoratstraße 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Durchwahl
Mobil
Zentrale
Webseite

+49 2845 9819006
+49 1517 0156655
+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de