

# Neuwertige Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Moers-Asberg

Roderichstraße 60  
47441 Moers



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	209.000,- €
-----------	-------------

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	2000
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Juli 2022

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in der Immobilie. Die überschaubare WEG wird durch das Nachbarhaus komplettiert. Das Mehrfamilienhaus wurde 2000 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Moers im beliebten Ortsteil Asberg errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und sehr praktischen Grundriss mit drei Zimmern – optisch ideal aufgeteilt: die beiden Schlafzimmer sind durch das dazwischenliegende Bad getrennt und Wohnzimmer und Küche befinden sich gegenüberliegend. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie angrenzendem Zugang zum Süd-Balkon, einer separaten Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf eine gepflegte Außendarstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Ihr Gebäude betreten Sie zunächst über wenige Stufen, geschützt durch ein kleines Vordach, durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen. Dort nimmt Sie ein ebenfalls sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und

gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie in die 1. Etage, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen Diele. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das über 20m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Der praktische Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zum nach Süden ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Ein Blick in die ruhige Umgebung erwartet Sie, lädt zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Ein eindrucksvoller Fliesenboden wurde im Wohnraum wie auch zuvor im Flur als Bodenbelag gewählt. Die Wände sind tapeziert und hell gestrichen. Die Fenster sind aus Holz, doppelverglast, in braun gehalten und mit Rollläden bestückt. Die Küche befindet sich als separater Raum auf der gegenüberliegenden Seite, wodurch sich Gerüche nicht in Ihrer Wohnung verteilen, und bietet ausreichend Stell- und Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche und eine kleine Essecke.

Die beiden lichtdurchfluteten Schlafzimmer befinden sich im hinteren Teil Ihrer Wohnung, sind durch das Badezimmer räumlich getrennt und vermitteln einen freundlichen Charakter. Diese werden aktuell als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt, können bei Bedarf aber auch zu einem Ankleideraum, Gästezimmer oder Büro umfunktioniert werden. Hier wurde ein Laminatboden verlegt und die Wände wurden auch hier tapeziert und weiß gestrichen. Die doppelverglasten, braunen Holzfenster mit Rollläden gehören zur Standardausstattung.

Weiter betreten Sie vom Flur aus das zeitlose Badezimmer. Dieses ist vollständig hell gefliest und mit einer Dusche, einer Badewanne, einem großen Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. In Summe bietet Ihre Wohnung ausreichend Stauraum.

Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene. Dort finden Sie einen großzügigen, eigenen Kellerraum. Darüber hinaus können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums sowie eines Abstellraums für Fahrräder zurückgreifen. Kostenfreie Parkplätze gibt es direkt auf der Straße vor dem Haus.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch rot verklindert und verfügt damit über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand sowie mit integrierten Gauben. Eine Gas-Heizung versorgt die Bewohner mit Wärme. Das monatliche Hausgeld inkludiert alle relevanten Kosten. Die genauen Angaben - auch zu den Instandhaltungskosten - folgen.

## Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihre neue Wohnung befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Asberg (u.a. angrenzend an die Stadtteile Moers-Mitte und Hochstraß, Schwafheim und den Duisburger Stadtteil Rheinhausen) und gehört damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Moers. Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Angrenzend an die Roderichstr. verlaufen mehrere kleine Straße., über die Sie z.B. über die Asbeger Str. oder auch Homberger Str. direkt in die Innenstadt gelangen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Edeka befindet sich beispielsweise in ca. 450m, Lidl in ca. 600m Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ca. 500m. Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus (ca. 3km) sowie das Bethanien-Krankenhaus (ca. 4km).

Als besonderes Highlight kann der nur ca. 1,5km entfernte Erholungsgebiet Schwafheim bezeichnet werden. Dort gibt es neben Spielplätzen und zahlreichen kleinen Parks und Grünstreifen, wo Sie gemeinsam mit der ganzen

Familie Spaß haben können, den Schwafheimer See. Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend sind weitere Vorzüge.

## Ausstattung

Wohnung:

- Moderne, hochwertige Fliesenböden im Flur, im Bad, in der Küche und im Wohnzimmer
- Laminatböden in den Schlafräumen
- Hell tapezierte und gestrichene Wände
- Zeitlose Innentüren, offene Wand im Wohnzimmer
- Doppeltverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zum Balkon
- Hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, großem Waschbecken und Fenster
- Süd-Balkon mit ruhiger Umgebung und entspanntem Ausblick
- Praktische Grundrissgestaltung

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise (u.a. Betondecken)
- Zweischaliges Mauerwerk (klassisch verklinkerte Fassade)
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände
- Vornehmlich Eigentümer als Bewohner
- Befeuerung durch Gas

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerräume zur freien Nutzung
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

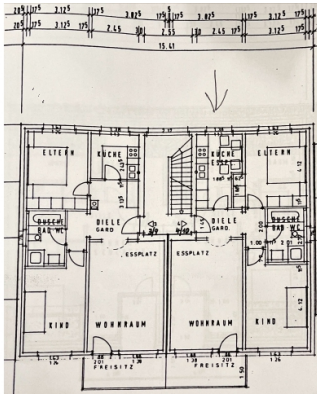
## Sonstiges

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

Roderichstraße 60  
47441 Moers





## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

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