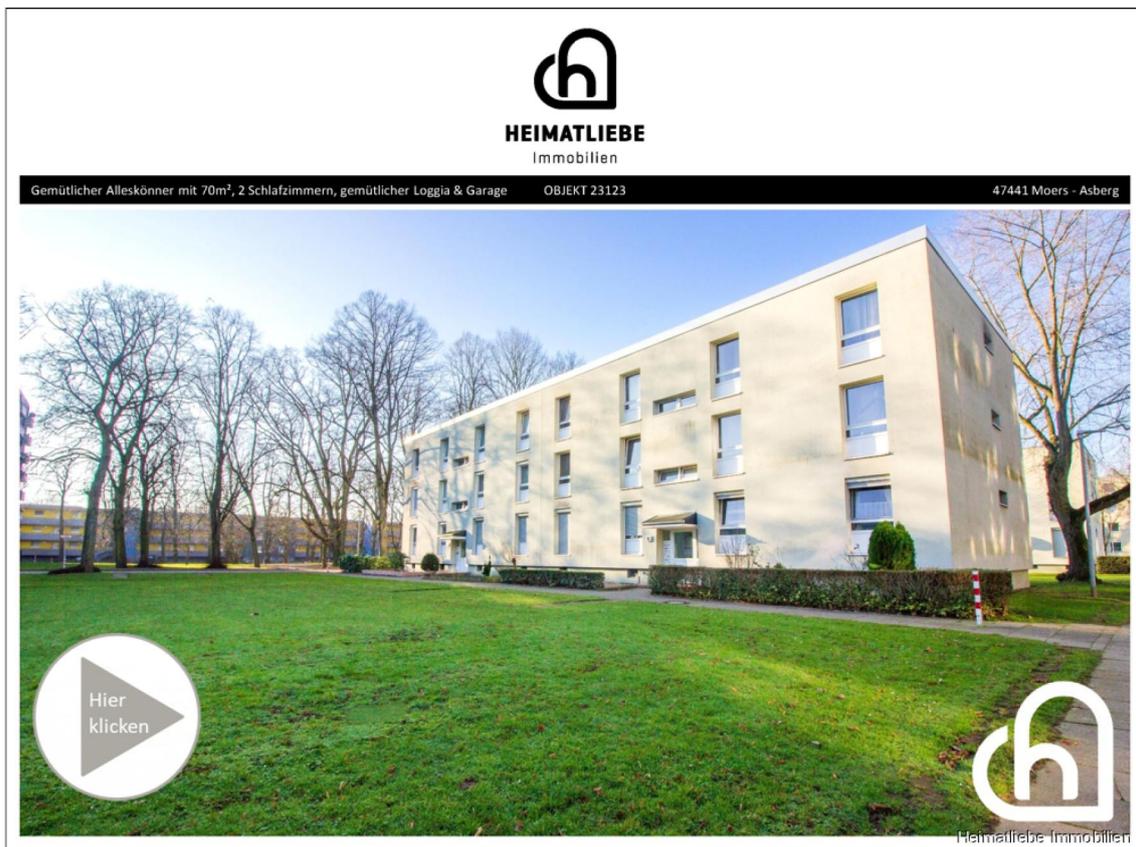


# Gemütlicher Alleskönner mit 70m<sup>2</sup>, 2 Schlafzimmern, gemütlicher Loggia & Garage

47441 Moers / Asberg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 23123



Wohnfläche ca.: **70 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **148.000 EUR**



## Gemütlicher Alleskönner mit 70m<sup>2</sup>, 2 Schlafzimmern, gemütlicher Loggia & Garage

Objekt ID	23123
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	47441 Moers / Asberg
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	70 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	70 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1972
Zustand	modernisiert
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von 19%.
Kaufpreis	148.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese schöne Eigentumswohnung liegt in einem reinen Mehrfamilienhaus in Moers-Asberg das ca. 1972 erbaut wurde. Im Laufe der Jahre wurde viel in die energetische Sanierung investiert und beispielsweise eine Wärmedämmfassade sowie eine Fernwärmanlage installiert.

Das Haus besteht aus 6 Wohnungen mit jeweils 2 Wohnungen pro Etage. Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG links und wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt.

Zu der Wohnung gehört eine Einbauküche und eine Garage.

Die Wohnungen in diesem Wohngebiet sind gefragt und die erzielbaren Miethöhen aus Anlegersicht sehr attraktiv.

Das Haus wurde ca. im Jahr 2000 wärmeisoliert und das Flachdach grundsaniert. Insgesamt das Haus in einem sehr guten Erhaltungszustand und die Aussenanlagen und das Wohnumfeld gut gepflegt.

## Ausstattung

Die Wohnung besteht aus 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 2 Schlafzimmern, Küche, Diele und Bad mit Wanne sowie einem Abstellraum. Ausserdem hat sie eine windgeschützte Loggia. Die Wohnfläche beträgt rund 70m<sup>2</sup>. Der Grundriss der Wohnung ist sehr funktional und bietet mit dem großen Wohn-/Esszimmer ausreichend Platz.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine klimafreundliche Fernwärmanlage. Energetisch ist die Wohnung mit Isolierverglasung und einer Wärmedämmfassade gut geschützt. Die Oberböden bestehen aus Laminat sowie Teppich in den Schlafzimmern. Küche, Badezimmer und Loggias haben Fliesenboden. Der Zustand der Wohnungen ist gepflegt und zeitgemäß. Es besteht kein Instandhaltungsstau.

## Sonstiges

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt. vom wirtschaftlichen Kaufpreis. Bitte beachten Sie, dass dieses Angebot nur für Sie persönlich und nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt ist. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Bitte beachten Sie auch unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Nicht das passende Angebot? Schauen Sie auch auf unser Webseite unter [www.heimatliebe-immobilien.de](http://www.heimatliebe-immobilien.de)

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.05.2029



Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

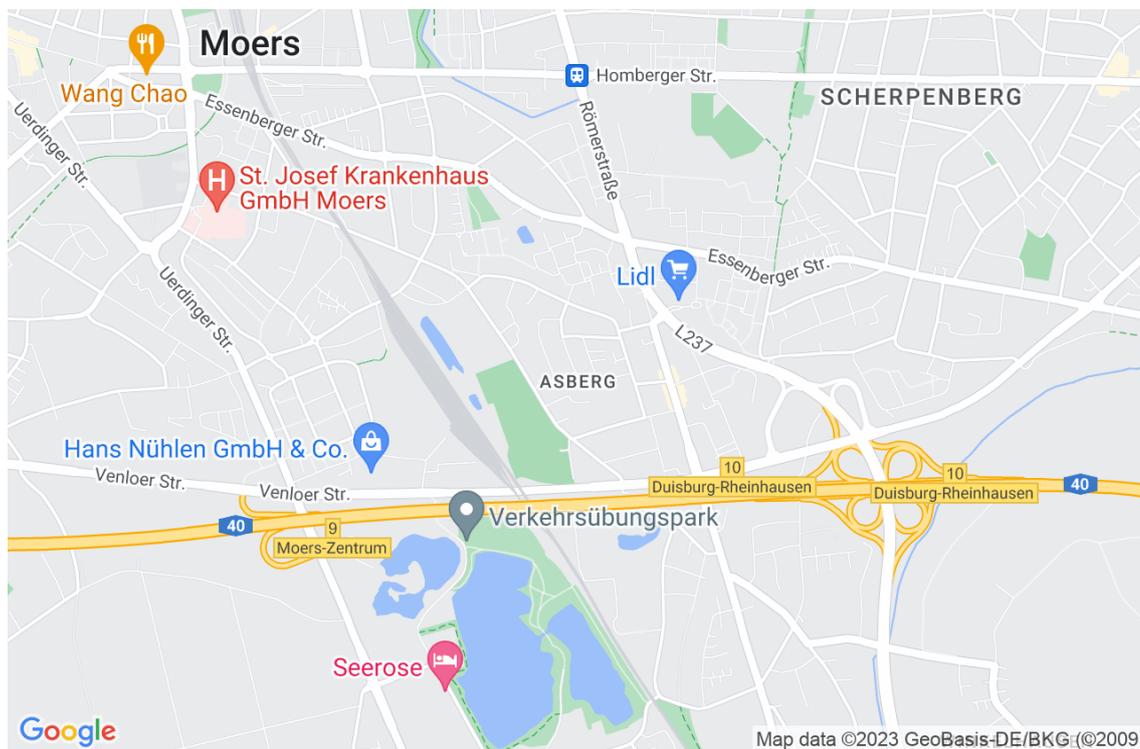
Die Lage in Moers-Asberg ist gut und ruhig. Die Anbindung an die Innenstadt sowie die Autobahn A40 ist gut und in wenigen Minuten erreichbar. In der Nähe befinden sich Bus- & Straßenbahnhaltstellen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und natürlich Schulen und Kindergärten.

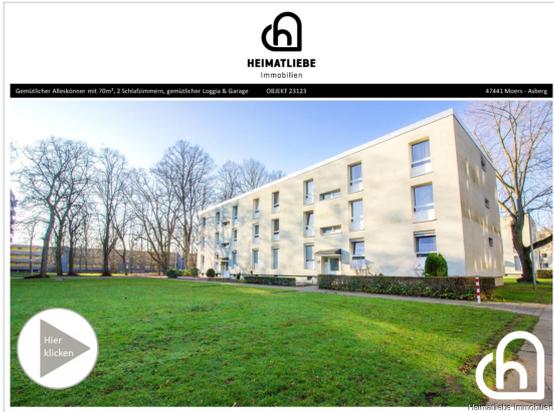
Das Wohngebiet in Moers-Asberg ist ein weitläufiges und ruhiges Wohngebiet. Es ist geprägt durch gepflegte Mehrfamilienhäuser mit ausgedehnten Grünflächen und Bäumen zwischen den Häusern. Viele Wohnungen sind Eigentumswohnungen und das macht sich in dem sehr gepflegten Erscheinungsbild bemerkbar. In das Wohngebiet führen zwei kleinere Straßen hinein, sodass nur Anwohnerverkehr und die Pakteboten unterwegs sind.

Im Wohngebiet befindet sich ein Kindergarten, mehrere Spielplätze sowie ein Supermarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Tankstellen sind nicht weit entfernt. Der Anschluss an Bus und Bahn ist ebenfalls sehr gut.

Die Autobahnauffahrten Moers-Zentrum und Duisburg-Rheinhausen auf die A40 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung liegt in einer gewachsenen Wohnlage, die ruhig und doch zentral ist. Durch die gute Verkehrsanbindung sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt, oder auf der A40.





2023-02-28 Expose Heimatliebe



2023-02-28 Expose Heimatliebe

Immobilienmakle

Immobilienmakle



2023-02-28 Expose Heimatliebe

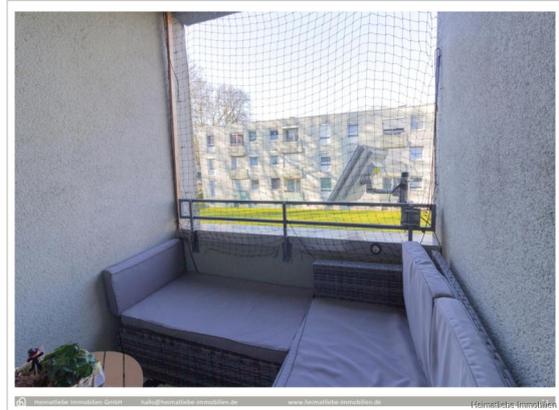


2023-02-28 Expose Heimatliebe





2023-02-28 Expose Heimatliebe



2023-02-28 Expose Heimatliebe

Immobilienmakle

Immobilienmakle





2023-02-28 Expose Heimatliebe

Immobilienmakle

