

Moers – Vennikel

# Exklusives Haus mit traumhaftem Grundstück / Großzügiges Familienrefugium mit Pool, Kamin und Gartenparadies

*Objektnummer: 25070022*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 2.680 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070022	Kaufpreis	1.499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5	Modernisierung / Sanierung	2010
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1957		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage, 2 x Andere		

**Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	153.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.10.2035	Energie- Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



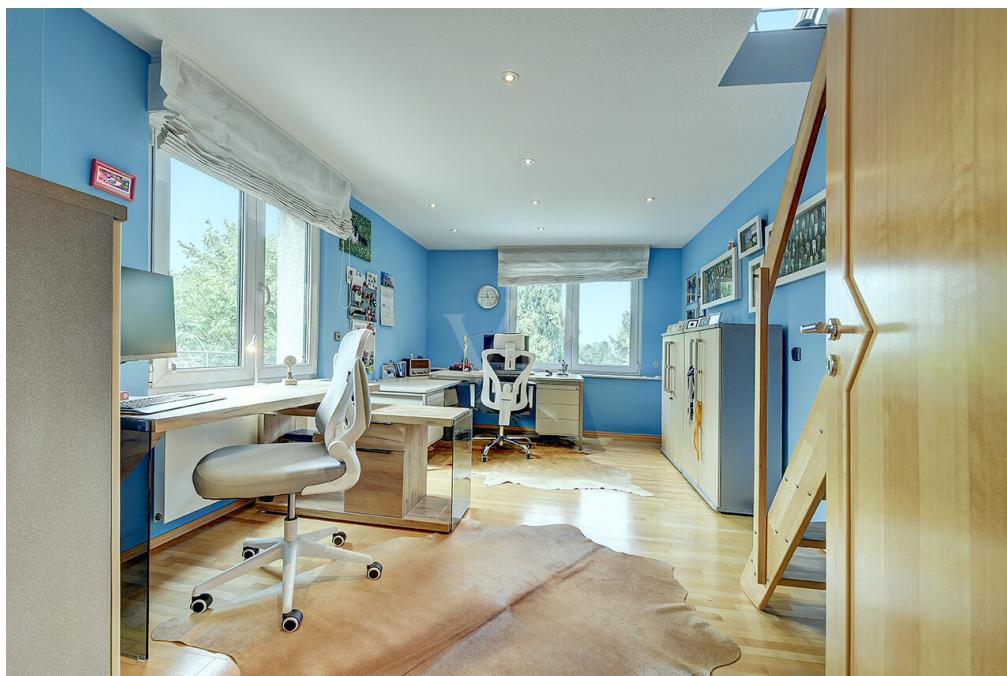
Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



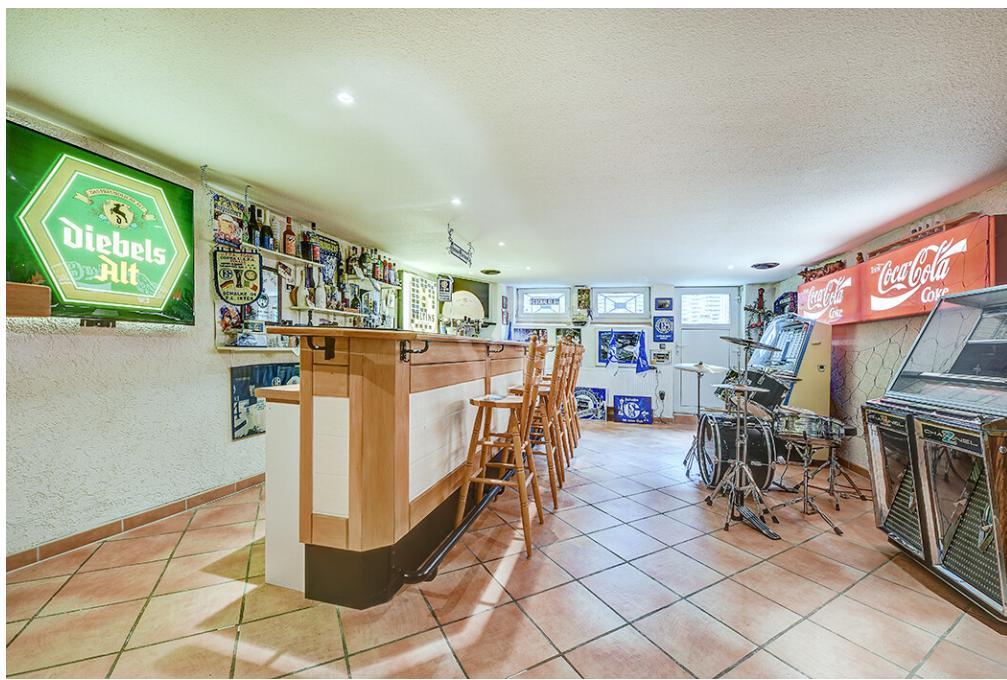
Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel**

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem EFH, das Raum, Qualität und Funktionalität eindrucksvoll vereint. Diese gepflegte Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 2.680 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> ebenso ausreichend Platz für Familien wie für Paare mit gehobenen Ansprüchen an modernes Wohnen. Das Haus wurde 1965 erbaut und zwischen 1999 und 2000 modernisiert, zuletzt im Jahr 2010 renoviert.

Bereits die u-förmig angelegte Rundum-Zufahrt mit zwei elektrischen Toranlagen hebt den repräsentativen Charakter des Anwesens hervor. Eine großzügige, unterirdische Doppelgarage mit elektrischem, seitlich fahrendem Sektionaltor sowie ein Carport für zwei PKW, sorgen für komfortables Parken.

Sie betreten das Haus über einen hellen Flurbereich, der in einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich übergeht. Hier setzt hochwertiger Industriebeton elegante Akzente im gesamten EG. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel, erstklassiger, elektrischer Dunstabzugshaube und einem Sitzbereich für drei Barhocker lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Vom Essbereich gelangen Sie über die große Fensterfront mit Hebeschiebeanlage direkt auf den überdachten Freisitz mit Steinteppichboden, der Platz für den Lounge Bereich mit Grillecke, Gartensitzmöbeln und Blick zur Kaminecke im Innenbereich einbindet – ideal für gesellige Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight bildet der großzügige Wohnbereich mit Kaminofen, der gemütliche Abende mit Familie oder Freunden verspricht.

Ein weiterer Eyecatcher sind die im Rondell erbaute Fenster Anlage im Kaminzimmer, von wo sie einen herrlichen Blick und auch Zutritt auf die Terrasse genießen. Ergänzt wird das Raumangebot im EG durch die Garderobe, sowie das hell gefliesten Gäste-WC mit Waschtisch, WC und Urinal. Zusätzliche wurde ein HWR geplant, der mit Stellplatz für Waschmaschine, Trockner und Waschbecken ausgestattet ist.

Im OG erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer mit großem Balkon, eine luxuriöse Ankleide mit viel Stauraum. Ebenso wie ein Gästezimmer mit kleinem Balkon, sowie das top ausgestattete, großes Bad mit zwei Waschtischen, einer komfortablen Sprudelbadewanne für zwei Personen und einer Rondell-Dusche und Wäscheschacht. Darüber hinaus befindet sich hier ein Kinderzimmer, das über eine integrierte Treppe Zugang zum ausgebauten Spitzboden bietet. Dieser lichtdurchflutete Raum mit zwei Velux-Fenstern bezeichnen wir als wohnliche Nutzfläche. Er eignet sich hervorragend als Hobby- oder Fitnessbereich; von hier aus gibt es zusätzlich einen weiteren Zugang zum

Kriechdachboden.

Der Kellerbereich ist mit ansprechenden Terrakottafliesen gefliest. Der Saunabereich lädt mit Dusche und Ankleide, sowie Relax-Ecke zum Entspannen ein. Außerdem gibt es einen Partyraum mit Bar, der durch eine Außentür direkt in den Garten führt. Die Ausstattung im Außenbereich unterstützt sowohl Freizeitvergnügen als auch Gartenpflege auf hohem Niveau: Ein großer, beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage und elektrischer Abdeckung, Sitzplätze im Freien, sowie umfangreiche Technik – Beregnungsanlage (Rainbird), Aufsitzrasenmäher und zwei Mähroboter – lassen keine Wünsche offen.

Zu Nutzen ist eine Gartenvielfalt mit ruhigem Poolbereich im vorderen Gartenbereich, sowie die dahinter angrenzende Wiese, welche zum Fußball zocken, Trampolin Stellmöglichkeit usw. super nutzbar ist. Einfach sehr besonders und nicht durch Nachbarn einsehbar!

Die gehobene Ausstattung, Fußbodenheizung im EG und Haupt Bad im OG und eine zentrale Ölheizung sorgen das ganze Jahr über für angenehmes Wohnklima. Dieses EFH vereint modernes Wohnen, großzügige Flächen und viele besondere Ausstattungsmerkmale und bietet Ihnen die Möglichkeit, höchste Ansprüche an Wohnqualität zu verwirklichen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel**

## Ausstattung und Details

Dach ist im Jahre 2000 erneuert, gedämmt und ausgebaut worden

Das Haus ist massiv errichtet, mit KS im Mauerwerk,

Wärmedämmputz, weiß,

Fenster Kunststoff (WERU) Außen grün,

Innen weiß (2000 eingebaut)

Hebeschiebeanlage zur Terrasse,

Terrassentür ebenfalls zum Gartenbereich

Brunnenpumpe

Sicherheitssystem (5 Außenkameras + Aufschaltung Wachdienst)

Heizung:

Ölheizung v. 2001, Tank im Vorgarten,

Fußbodenheizung im EG und im Haupt-Bad im OG

Heizkörper im OG

1 Panoramakamine in EG (erneuert)

Im Jahre 2000 wurden alle Versorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser bis hin zur Straße erneuert worden, sowie die Elektrik neu gelegt

Vorgarten: 2 Blumenbeete angelegt mit Sylter Friesenwällen

auch die Einfahrt wurde neu gepflastert in Sylter Friesenwall Art

Pool mit Wärmepumpe, Gegenstromanlage, elektronische Poolabdeckung,

Chlorfilteranlage

Gartenanlage:

Bewässerungsanlage (Rainbird) und 2 Mähroboter, sowie Aufsitzrasenmäher,

maßgefertigte Terrassenüberdachung im Gewächshausstil

Bodenbelag, Steinteppich

Einbauküche mit elektrischer betriebener Dunstabzugshaube (2014-2015 teilweise erneuert)

SAT-Anlage

Keller: Sauna (2010) und Dusche, Relax Bereich, sowie

Einbauschränke

Partyraum samt Bar

Bodenbeläge:

Luxus-Industrieboden im EG, (2014-2015 erneuert)

Gäste-WC helle Feinsteinzeug-Fliesen an den Wänden (2000)

Industrieboden im Treppenhaus,

Parkett in Schlafräumen,

Haupt-Bad Terrakotta Fliesen im OG (2000)

Teppich im Spitzboden

Terrakotta-Fliesen (2000) im Keller, Gäste WC

Türen:

Holztüren lackiert, hell im EG

DG + Keller Echtholztüren in Kirsche

Garagen:

Doppel-Garage (unterirdisch) mit elektr. Sektionaltor, fährt hochkant, seitlich weg

geräumiger Carport

**Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel**

## Alles zum Standort

Die ehemalige Grafenstadt Moers ist die kleinste Großstadt des Landes und erfreut sich über die historische und belebte Innenstadt. Die Infrastruktur ist sehr gut, nach wenigen Minuten erreicht man die A57, die über die A40 und A42 eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz liefert. Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtrand-Ortsteil Moers-Vennikel.

In puncto Freizeit werden eine Vielzahl von Sport- und Erholungsmöglichkeiten angeboten; ob Tennis, Golf, Skaten, Reiten oder Wassersport am Elfrather See sowie im naheliegenden Lauersforter-Waldgebiet bleiben keine Wünsche offen und laden ein zu einem aktiven und gesunden Leben.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten bequem erreichbar.

Sie liegen nah an Moers (Kapellen), Krefeld-Traar und auch Duisburg Rumeln-Kaldenhausen.

Zu den Moerser Schulen fährt ein Schulbus.

**Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 153.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Objektnummer: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers  
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)