

Moers - Vennikel

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

Objektnummer: 25070022



[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	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Öl</b>	Endenergiebedarf	<b>153.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.10.2035</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Öl</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2001</b>

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



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**

**\*ACHTUNG\*** Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch  
Besichtigungstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!

**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 Energiebedarfsausweis 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)**