

Moers

# \*luxuriöse Maisonette Wohnung mit Galerie u. 3 PKW Tiefg.-Stellplätzen\*

Objektnummer: 26070004



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

**KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers**

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

**Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26070004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>949.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2009</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Tiefgarage</b>		

**Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>85.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2007</b>

Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26070004 - 47447 Moers**

## Ein erster Eindruck

Willkommen bei dieser seltenen Gelegenheit:

Die High-End-Eigentumswohnung entspricht höchsten Ansprüchen an das moderne Wohnen. Dieses Objekt wurde im Jahr 2007 fertiggestellt und besteht in einer kleinen WEG von 3 Wohnungen in einem Haus. Diese befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in bester Wohnlage von Moers Schwafheim.

Dieser Wohntraum vereint mit einer Wohnfläche von 198 m<sup>2</sup>, verteilt auf großzügigen 2 Etagen, innovative Technik und exklusive Ausstattung. Eine Rarität sind gleichfalls die drei eigenen Tiefgaragenstellplätze, die zu dieser Wohnung gehören.

Der einladende Hauseingang führt über den Flur der Eigentümergemeinschaft in das Herzstück dieser Eigentumswohnung. Wohnen, Kochen und Essen sind offen gestaltet und in einem großzügigen und geschmackvollen Raumkonzept miteinander verbunden. Die Luxus-Design-Küche, ausgestattet mit hochwertigen Marken E-Gräten, geht ansprechend gestaltet in den Essbereich über. Dieser Platz lädt zum Schlemmen und es "sich gut gehen lassen" ein.

Im Wohnzimmer wird durch die offene Galerie zum Dachgeschoss hin, eine beeindruckende Deckenhöhe geschaffen. Durch diese erlebt man ein besonderes Raumgefühl. Die Wohlfühlatmosphäre unterstützen der Kamin im Wohnbereich und die Beamer-Leinwand samt Surroundsystem.

Die Böden, sowie der Wandbelag in den Bädern und im Gäste-WC sind aus hochwertigem Feinsteinzeug. Das Wohn- sowie das Esszimmer wurden, ebenso wie die Treppe, mit wertigem Granitboden belegt. Das Schlaf- und Kinderzimmer und das Büro- bzw. Gästezimmer ist mit Stäbchen-Parkett ausgestattet.

Der erste Schlafraum punktet mit viel Platz für Kleiderschränke und einen Bad En-Suite mit Fenster. Das angrenzende Bad ist mit hochwertigen Möbeln und Sanitärartikeln ausgestattet und verfügt über eine Dusche, WC und Fenster. Nebenan befindet sich ein Ankleide-Zimmer, welches eine gutes Raumangebot bietet. Ein Gäste-Bad mit zusätzlichem Urinal, sowie eine Abstellkammer befinden sich ebenfalls an diesem Flur.

Insgesamt verteilen sich 4,5 Zimmer auf die Wohnfläche. Der exklusive Elternschlafbereich mit einem großen Wellness-Bad sind über die Granittreppe im Spitzboden erreichbar. Die Galerie ist zu einem offenen Zimmer gestaltet, aktuell als Büro genutzt, kann auch als Gästebereich umfunktioniert werden. Die Räumlichkeiten sind hell und offen, so dass ein Hotelfeeling im Eigenheim entsteht.

**Die Wohnung verfügt über eine sehr schöne Loggia, die über große Teile der Hausbreite ausgerichtet ist. Hier finden Sie Platz, um Ihren Outdoor-Essbereich zu gestalten, z. B. mit einer Lounge- Sitz-Garnitur. Somit holen Sie sich das Outdoorfeeling direkt in den offen gestalteten Wohnzimmerbereich.**

**Für Ihren Fuhrpark steht eine Tiefgarage zur Verfügung., wo dieser Wohnung gleich drei Stellplätze zugeordnet sind. Der Waschraum befindet sich im Kellergeschoss. Höchster Sicherheitsstandard wird durch ein Videoüberwachungssystem gewährleistet.**

**Eine effiziente Gasbrennwert - Therme sorgt mittels Fußbodenheizung dafür, dass die Eigentumswohnung wohlig warm ist.**

**Diese Traumwohnung repräsentiert Luxus und höchsten Wohnanspruchs auf 2 Ebenen – lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung davon überzeugen.**

**Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers**

## **Ausstattung und Details**

**Diese Eigentumswohnung ist Luxus pur und aus dem Baujahr 2007.**

**Fenster: (2016 renoviert)**

**Wohnzimmer: Hebe-Schiebe-Anlage in Kunststoff weiß mit WUS System-Rollläden elektrisch (Rollotron)**

**Alle restlichen Fenster + Velux Fenster sind ebenfalls aus weißem Kunststoff teilweise sind die Fensterscheiben mit Spion-Verglasung und somit nicht einsehbar**

**Wohnungseingangstür von Biffar (RC2 mit zus. Bolzen)**

**Böden:**

**hochwertiger Granitboden**

**Wenge Parkett**

**Küche: (VB)**

**Luxus-Design-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten (2016)**

**Bäder:**

**im DG: 1 Duschbad mit hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen**

**im DG: Gäste-WC mit Urinal und ebenfalls mit hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen**

**Spitzboden: großes Luxusbad mit ebenerdiger Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken, sowie Urinal mit Feinsteinzeug-Fliesen ausgestattet**

**Heizung:**

**Gasbrennwert mit Warmwasserspeicher über Solarunterstützung**

**Klimaanlage: (Mitsubishi)**

**3 Klimageräte im Wohn- Schlaf- und Kinder- bzw. Gästezimmer**

**Videüberwachungssystem (BUS KNX System)**

**Balkon/ Loggia:**

**26 m<sup>2</sup> Ostausrichtung ohne Markise**

**Keller:**

**1 Waschkeller**

**3-Fach-Tiefgarage**

**Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers**

## **Alles zum Standort**

**Die luxuriöse Eigentumswohnung liegt in Moers im beliebten Stadtteil Alt-Schafheim.**

**Die nahe gelegenen Seegebiete (Schwafheimersee und Töppersee) ziehen Wassersportler an und die umliegenden Wiesen und Felder laden zum Radfahren, Joggen und Spaziergehen ein.**

**Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, Ärzte finden Sie in der näheren Umgebung.**

**Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur A 40 und A 57 führen Sie in die zahlreichen, umliegenden Nachbarstädte.**

**Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers**

## **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)**