

Moers - Vennikel

Exclusive house with a dreamlike property / Spacious family retreat with pool, fireplace and garden paradise

Property ID: 25070022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 2.680 m²

Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

At a glance

Property ID	25070022
Living Space	ca. 180 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1957
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage, 2 x Other

Purchase Price	1.499.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	06.10.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	153.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property



Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

The property

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

Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

A first impression

Welcome to a detached house that impressively combines space, quality, and functionality. This well-maintained property sits on a generous 2,680 m² plot and, with 180 m² of living space, offers ample room for families as well as couples with discerning tastes in modern living. Built in 1965 and modernized between 1999 and 2000, the house was most recently renovated in 2010. The U-shaped driveway with two electric gates immediately emphasizes the property's prestigious character. A spacious, underground double garage with an electric, side-opening sectional door, along with a carport for two cars, ensures convenient parking. You enter the house through a bright hallway that flows into an open-plan living and dining area. Here, high-quality industrial concrete adds elegant accents throughout the ground floor. The modern fitted kitchen with a cooking island, a top-of-the-line electric extractor hood, and a seating area with three bar stools invites you to cook and relax together. From the dining area, a large window front with a sliding glass door leads directly to the covered patio with its stone carpet flooring. This patio incorporates a lounge area with a barbecue, garden furniture, and a view of the fireplace inside – ideal for convivial evenings outdoors. A particular highlight is the spacious living area with a wood-burning stove, promising cozy evenings with family or friends. Another eye-catching feature is the circular window arrangement in the fireplace room, offering a magnificent view and access to the terrace. The ground floor also includes a cloakroom and a brightly tiled guest WC with a washbasin, toilet, and urinal. A utility room with space for a washing machine, dryer, and sink has also been planned. Upstairs, you'll find a spacious bedroom with a large balcony, a luxurious dressing room with ample storage, a guest room with a small balcony, and a large, fully equipped bathroom with two washbasins, a comfortable whirlpool bathtub for two, a walk-in shower, and a laundry chute. Furthermore, there is a children's room with an integrated staircase leading to the converted attic. This light-filled room, featuring two Velux windows, is a comfortable and usable living space. It is ideally suited as a hobby or fitness area; from here, there is also another access to the crawl space. The basement is tiled with attractive terracotta tiles. The sauna area, complete with a shower, changing room, and relaxation corner, invites you to unwind. There is also a party room with a bar, which leads directly to the garden through an exterior door. The outdoor facilities support both leisure activities and garden maintenance at a high level: A large, heated pool with a counter-current system and electric cover, outdoor seating areas, and comprehensive technology – an irrigation system (Rainbird), a ride-on lawnmower, and two robotic mowers – leave nothing to be desired. The garden offers a diverse range of spaces, including a tranquil pool area at the front and the adjacent lawn, perfect for playing football, setting up a trampoline, and more. Simply very special and completely private! The high-end features, underfloor heating on the ground floor, main bathroom on the upper floor, and central oil heating ensure a comfortable living environment year-round. This detached house combines modern living,



VON POLL
REAL ESTATE

spacious layouts, and numerous special features, offering you the opportunity to realize the highest standards of living. Take advantage of this unique opportunity and arrange your personal viewing appointment today.

Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Details of amenities

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**

Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

All about the location

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.

Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 153.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com