

Moers - Vennikel

# Casa exclusiva con una propiedad de ensueño / Espacioso refugio familiar con piscina, chimenea y jardín paradisíaco

Número de propiedad: 25070022



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

PRECIO DE COMPRA: 1.499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.680 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## De un vistazo

Número de propiedad	25070022	Precio de compra	1.499.000 EUR
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6.5	Modernización / Rehabilitación	2010
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1957	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje, 2 x Otros		

Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	153.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.10.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad



Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## Una primera impresión

Bienvenido a una casa unifamiliar que combina de forma impresionante espacio, calidad y funcionalidad. Esta propiedad, impecablemente cuidada, se asienta sobre una generosa parcela de 2.680 m<sup>2</sup> y, con 180 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrece amplio espacio tanto para familias como para parejas con gustos exigentes en la vida moderna. Construida en 1965 y modernizada entre 1999 y 2000, la casa fue renovada por última vez en 2010. La entrada en forma de U con dos portones eléctricos realza de inmediato el prestigio de la propiedad. Un espacioso garaje doble subterráneo con puerta seccional eléctrica de apertura lateral, junto con una cochera para dos coches, garantiza un cómodo aparcamiento. Se accede a la casa por un luminoso pasillo que desemboca en un salón-comedor de planta abierta. Aquí, el hormigón industrial de alta calidad añade elegantes toques a toda la planta baja. La moderna cocina equipada con isla de cocción, una campana extractora eléctrica de alta gama y una zona de estar con tres taburetes invita a cocinar y relajarse juntos. Desde el comedor, un gran ventanal con puerta corredera de cristal da acceso directo al patio cubierto con suelo de moqueta de piedra. Este patio cuenta con una zona de estar con barbacoa, muebles de jardín y vistas a la chimenea interior, ideal para disfrutar de agradables veladas al aire libre. Destaca especialmente la espaciosa sala de estar con estufa de leña, ideal para disfrutar de agradables veladas en familia o con amigos. Otro elemento llamativo es la disposición circular de las ventanas en la sala de la chimenea, que ofrece una magnífica vista y acceso a la terraza. La planta baja también incluye un aseo y un aseo de invitados con azulejos brillantes, lavabo, inodoro y urinario. También se ha previsto un lavadero con espacio para lavadora, secadora y fregadero. En la planta superior, encontrará un espacioso dormitorio con un amplio balcón, un lujoso vestidor con amplio espacio de almacenamiento, una habitación de invitados con un pequeño balcón y un amplio baño completo con dos lavabos, una cómoda bañera de hidromasaje para dos, una ducha a ras de suelo y un conducto para la ropa. Además, hay una habitación infantil con una escalera integrada que conduce al ático reformado. Esta luminosa habitación, con dos ventanas Velux, es un espacio habitable cómodo y funcional. Es ideal como zona de ocio o fitness; desde aquí también se accede al sótano. El sótano está revestido con elegantes baldosas de terracota. La zona de sauna, con ducha, vestuario y rincón de relax, invita a desconectar. También hay una sala de fiestas con bar, que da directamente al jardín a través de una puerta exterior. Las instalaciones exteriores facilitan tanto el ocio como el mantenimiento del jardín: una gran piscina climatizada con sistema de contracorriente y cubierta eléctrica, zonas de estar al aire libre y tecnología avanzada (sistema de riego Rainbird, cortacésped con asiento y dos robots cortacésped) satisfacen todas las necesidades. El jardín ofrece una amplia gama de espacios, incluyendo una tranquila zona de piscina en la parte delantera y el césped adyacente, perfecto para jugar al fútbol, instalar una cama elástica y mucho más. ¡Simplemente especial y con total privacidad! Las características de alta gama, como la calefacción por suelo

**radiante en la planta baja, el baño principal en la planta superior y la calefacción central de gasóleo, garantizan un ambiente confortable durante todo el año. Esta casa unifamiliar combina un estilo de vida moderno, una distribución espaciosa y numerosas características especiales, ofreciéndole la oportunidad de alcanzar el más alto nivel de vida. Aproveche esta oportunidad única y programe su visita hoy mismo.**

**Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Detalles de los servicios**

**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**

**Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## Otros datos

**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.**

**Número de propiedad: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Evelin Gill**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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