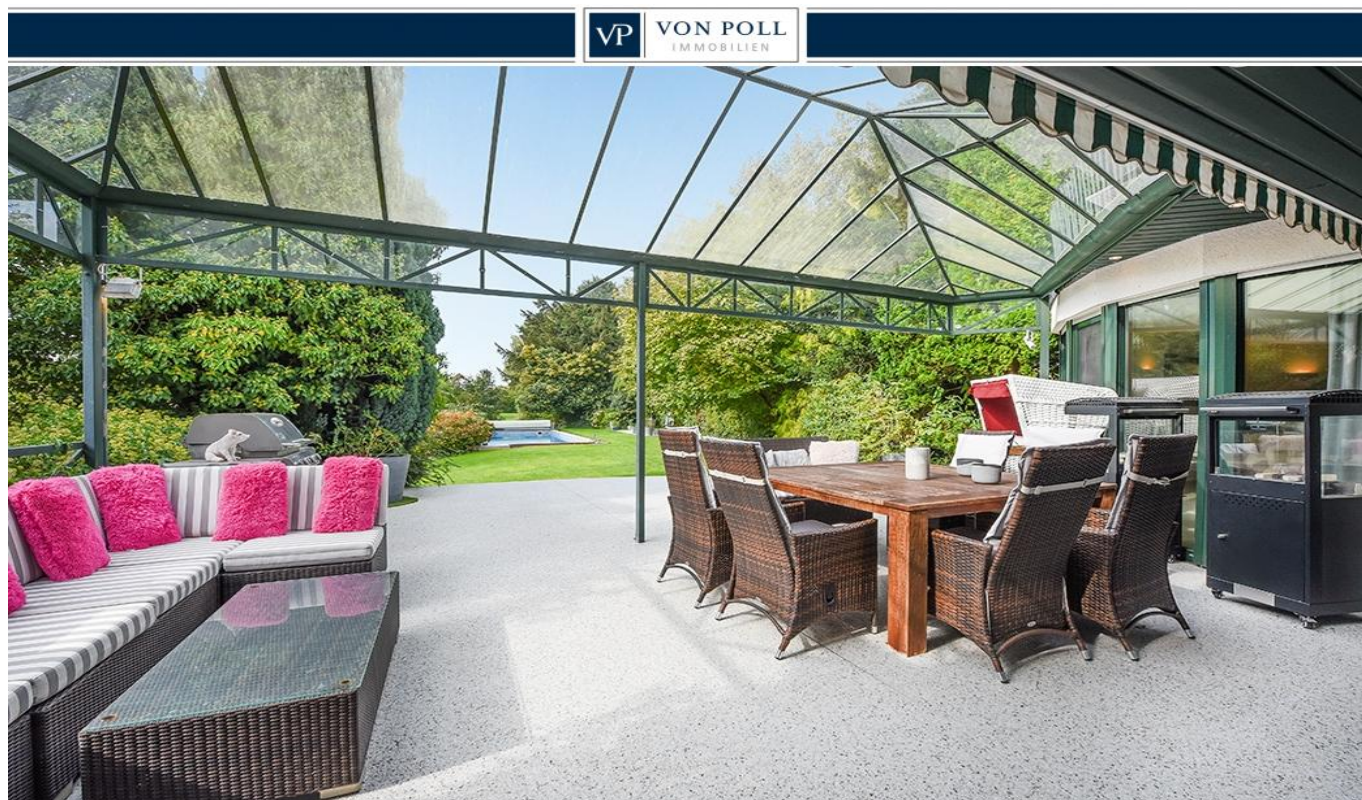


Moers - Vennikel

Maison exclusive avec un terrain de rêve / Spacieuse retraite familiale avec piscine, cheminée et jardin paradisiaque

CODE DU BIEN: 25070022



PRIX D'ACHAT: 1.349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.680 m²

CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070022
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	31.08.2026
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1957
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage, 2 x Autre

Prix d'achat	1.349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	153.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété



CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Une première impression

Bienvenue dans cette maison individuelle qui allie avec brio espace, qualité et fonctionnalité. Cette propriété bien entretenue se dresse sur un terrain généreux de 2 680 m² et, avec ses 180 m² habitables, offre un espace confortable pour les familles comme pour les couples exigeants en matière de confort moderne. Construite en 1965 et modernisée entre 1999 et 2000, la maison a été rénovée en 2010. L'allée en forme de U, agrémentée de deux portails électriques, souligne d'emblée le caractère prestigieux de la propriété. Un garage double souterrain spacieux, équipé d'une porte sectionnelle électrique à ouverture latérale, ainsi qu'un abri pour deux voitures, garantissent un stationnement aisé. L'entrée se fait par un hall lumineux qui s'ouvre sur un espace de vie découloisonné comprenant salon et salle à manger. Le béton industriel de haute qualité apporte une touche d'élégance au rez-de-chaussée. La cuisine moderne équipée d'un îlot central, d'une hotte aspirante haut de gamme et d'un coin repas avec trois tabourets de bar invite à la convivialité et aux moments de partage autour de la table. Depuis la salle à manger, une grande baie vitrée coulissante donne directement sur la terrasse couverte au sol en dalles de pierre. Cette terrasse comprend un coin salon avec barbecue, mobilier de jardin et une vue sur la cheminée intérieure – idéal pour des soirées conviviales en plein air. Le spacieux séjour avec son poêle à bois est un atout majeur, promettant des soirées chaleureuses en famille ou entre amis. Autre élément remarquable : la disposition circulaire des fenêtres dans la pièce avec cheminée, offrant une vue magnifique et un accès à la terrasse. Le rez-de-chaussée comprend également un vestiaire et des toilettes invités carrelées avec lavabo, WC et urinoir. Une buanderie avec emplacement pour lave-linge, sèche-linge et évier est également prévue. À l'étage, vous trouverez une chambre spacieuse avec un grand balcon, un dressing luxueux avec de nombreux rangements, une chambre d'amis avec un petit balcon et une grande salle de bains entièrement équipée avec deux vasques, une baignoire balnéo confortable pour deux, une douche à l'italienne et un vide-linge. Enfin, une chambre d'enfants avec un escalier intégré mène aux combles aménagés. Cette pièce baignée de lumière, grâce à ses deux fenêtres de toit Velux, offre un espace de vie confortable et fonctionnel. Elle se prête parfaitement à la création d'un espace de loisirs ou de remise en forme ; un accès direct au vide sanitaire est également possible. Le sous-sol est carrelé de superbes carreaux de terre cuite. L'espace sauna, équipé d'une douche, d'un vestiaire et d'un coin détente, invite à la relaxation. Une salle de réception avec bar donne directement sur le jardin par une porte extérieure. Les aménagements extérieurs facilitent à la fois les loisirs et l'entretien du jardin : une grande piscine chauffée avec système de nage à contre-courant et couverture électrique, des espaces de détente extérieurs et des équipements technologiques complets – système d'arrosage automatique (Rainbird), tondeuse autoportée et deux robots tondeuses – répondent à tous les besoins. Le jardin offre une variété d'espaces, dont un espace piscine paisible à l'avant et la pelouse adjacente, idéale pour jouer au football, installer un

trampoline et bien plus encore. Un lieu tout simplement exceptionnel et totalement privé ! Ses prestations haut de gamme, telles que le chauffage au sol au rez-de-chaussée, la salle de bains principale à l'étage et le chauffage central au fioul, garantissent un confort optimal en toute saison. Cette maison individuelle allie modernité, volumes généreux et de nombreux atouts, vous offrant ainsi la possibilité d'accéder à un cadre de vie exceptionnel. Ne manquez pas cette opportunité unique et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Détails des commodités

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**

CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com