

Moers – Vennikel

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

????????? ??????????: 25070022



www.von-poll.com

???? ??????: 1.499.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ??????: 6.5 • ?????? ????: 2.680 m²

??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25070022	????? ???????	1.499.000 EUR
???????????	ca. 180 m²	??????	?????????????
????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
?????????	6.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	4		
???????????	2		
????? ??????????????	1957	????? ??????????????	2010
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????, 2 x ?????	????????? ??????????????	?????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	153.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.10.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2001

??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ????????



??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ????????



???????? ??: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ???????



??????? ???????? : 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ????????



??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ????????



??????? ???????? : 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ????????



???????? ?????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ???????



???????? ?????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ???????



??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ???????



??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ????????



??????? ?????????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ????????



???????? ?????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ???????



???????? ?????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ???????



???????? ?????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ????????



??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

?? ????????

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

??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

??? ?????? ??????????

Willkommen zu einem EFH, das Raum, Qualität und Funktionalität eindrucksvoll vereint. Diese gepflegte Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 2.680 m² und bietet mit einer Wohnfläche von 180 m² ebenso ausreichend Platz für Familien wie für Paare mit gehobenen Ansprüchen an modernes Wohnen. Das Haus wurde 1965 erbaut und zwischen 1999 und 2000 modernisiert, zuletzt im Jahr 2010 renoviert.

Bereits die u-förmig angelegte Rundum-Zufahrt mit zwei elektrischen Toranlagen hebt den repräsentativen Charakter des Anwesens hervor. Eine großzügige, unterirdische Doppelgarage mit elektrischem, seitlich fahrendem Sektionaltor sowie ein Carport für zwei PKW, sorgen für komfortables Parken.

Sie betreten das Haus über einen hellen Flurbereich, der in einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich übergeht. Hier setzt hochwertiger Industriebeton elegante Akzente im gesamten EG. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel, erstklassiger, elektrischer Dunstabzugshaube und einem Sitzbereich für drei Barhocker lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Vom Essbereich gelangen Sie über die große Fensterfront mit Hebeschiebeanlage direkt auf den überdachten Freisitz mit Steinteppichboden, der Platz für den Lounge Bereich mit Grillecke, Gartensitzmöbeln und Blick zur Kaminecke im Innenbereich einbindet – ideal für gesellige Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight bildet der großzügige Wohnbereich mit Kaminofen, der gemütliche Abende mit Familie oder Freunden verspricht.

Ein weiterer Eyecatcher sind die im Rondell erbaute Fenster Anlage im Kaminzimmer, von wo sie einen herrlichen Blick und auch Zutritt auf die Terrasse genießen. Ergänzt wird das Raumangebot im EG durch die Garderobe, sowie das hell geflieste Gäste-WC mit Waschtisch, WC und Urinal. Zusätzliche wurde ein HWR geplant, der mit Stellplatz für Waschmaschine, Trockner und Waschbecken ausgestattet ist.

Im OG erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer mit großem Balkon, eine luxuriöse Ankleide mit viel Stauraum. Ebenso wie ein Gästezimmer mit kleinem Balkon, sowie das top ausgestattete, großes Bad mit zwei Waschtischen, einer komfortablen Sprudelbadewanne für zwei Personen und einer Rondell-Dusche und Wäscheschacht. Darüber hinaus befindet sich hier ein Kinderzimmer, das über eine integrierte Treppe Zugang zum ausgebauten Spitzboden bietet. Dieser lichtdurchflutete Raum mit zwei Velux-Fenstern bezeichnen wir als wohnliche Nutzfläche. Er eignet sich hervorragend als Hobby- oder Fitnessbereich; von hier aus gibt es zusätzlich einen weiteren Zugang zum

Kriechdachboden.

Der Kellerbereich ist mit ansprechenden Terrakottafliesen gefliest. Der Saunabereich lädt mit Dusche und Ankleide, sowie Relax-Ecke zum Entspannen ein. Außerdem gibt es einen Partyraum mit Bar, der durch eine Außentür direkt in den Garten führt. Die Ausstattung im Außenbereich unterstützt sowohl Freizeitvergnügen als auch Gartenpflege auf hohem Niveau: Ein großer, beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage und elektrischer Abdeckung, Sitzplätze im Freien, sowie umfangreiche Technik – Beregnungsanlage (Rainbird), Aufsitzrasenmäher und zwei Mähroboter – lassen keine Wünsche offen.

Zu Nutzen ist eine Gartenvielfalt mit ruhigem Poolbereich im vorderen Gartenbereich, sowie die dahinter angrenzende Wiese, welche zum Fußball zocken, Trampolin Stellmöglichkeit usw. super nutzbar ist. Einfach sehr besonders und nicht durch Nachbarn einsehbar!

Die gehobene Ausstattung, Fußbodenheizung im EG und Haupt Bad im OG und eine zentrale Ölheizung sorgen das ganze Jahr über für angenehmes Wohnklima. Dieses EFH vereint modernes Wohnen, großzügige Flächen und viele besondere Ausstattungsmerkmale und bietet Ihnen die Möglichkeit, höchste Ansprüche an Wohnqualität zu verwirklichen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

???????????????? ???? ?????????

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, Steintepich
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

??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

????? ?????????????

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.

??????? ???????: 25070022 - 47447 Moers – Vennikel

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Evelin Gill

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com