



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

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

Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ??? ??????

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

Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

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

????????? ?????????	????????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	???	????? ???? ?????????	153.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ?	06.10.2035	????????? ????????????? ?????????	E
???? ???? ?	???	???? ???? ? ?????? ? ? ????????? ?????????????	2001

Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

?? ????????



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



?????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??????? - ?? ??????? ?????? ?????????????? ?  
????? ??????????? ?? ????????? ?????, ?????????????????????????? ????? ?????? ??????? ??  
?????????? ?????? ?? ?? ?????????????? ??????, ??????? ?? ?????????????, ???????  
???????????? ?? ?????? ???. ??? ??? ?????????? ?? ??????? ?????????? ?? ?????????  
?????????????????, ? ?????????????? ?????????? ?? ???????, ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????  
?? ? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ??  
?? ??????. ??? ? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????? ???, ?????????? ?????????????? ???  
????? ?????????? ??????????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?? ??????????? ??  
?????????? ??????? ??????????. ?????????????? ?? ??? ? ?????????? ?????????? ?? ???????  
?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ???????.

**Αριθμός ακινήτου: 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, 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**

**Αριθμός ακινήτου: 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

**????? ?????????????**

**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.**

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