

Moers – Vennikel

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

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



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

???? ??????: 1.499.000 EUR • ?????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????: 6.5 • ?????? ????: 2.680 m<sup>2</sup>

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

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

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

\*ACHTUNG\* Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch  
Besichtigungstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!

??????? ???????: 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/(m<sup>2</sup>\*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](http://www.von-poll.com)