

Moers - Vennikel

Exkluzív ház álomszerű ingatlannal / Tágas családi pihenőhely medencével, kandallóval és kerti paradicsommal

VP azonosító: 25070022



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 2.680 m²

VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Áttekintés

VP azonosító	25070022
Hasznos lakótér	ca. 180 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1957
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs, 2 x Egyéb

Vételár	1.499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2010
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	153.70 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan



VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Az első benyomás

Üdvözlünk ebben a családi házban, amely lenyugózoen ötvözi a teret, a minőséget és a funkcionalitást. Ez a jól karbantartott ingatlan egy nagyméretű, 2680 m²-es telken fekszik, és 180 m² lakóterével bőséges helyet kínál családok és a modern életstílust kedvelő párok számára. Az 1965-ben épült és 1999 és 2000 között modernizált házat legutóbb 2010-ben újították fel. Az U alakú kocsibeálló két elektromos kapuval azonnal kiemeli az ingatlan tekintélyes jellegét. A tágas, földalatti dupla garázs elektromos, oldalra nyíló szekcionált kapuval, valamint egy két autó számára kialakított kocsibeálló kényelmes parkolást biztosít. A házba egy világos folyosón keresztül jutunk be, amely egy nyitott terü nappaliba és étkezőbe torkollik. Itt a kiváló minőségű ipari beton elegáns kiegészítőket ad a földszintnek. A modern, beépített konyha fozosziggal, csúcskategóriás elektromos páraelszívóval és egy három bárshékkal ellátott ülősarokkal közös fozásra és pihenésre csábít. Az étkezőből egy nagyméretű, tolóajtós ablakon keresztül közvetlenül a kopadlós fedett teraszra jutunk. Ez a terasz magában foglal egy társalgót grillezovel, kerti bútorokkal és kilátással a benti kandallóra – ideális a kellemes estékhez a szabadban. Különösen érdekes a tágas nappali fatüzelésű kályhával, amely meghitt estéket ígér családdal vagy barátokkal. Egy másik szemet gyönyörködtető részlet a kandallós szoba kör alakú ablakrendszere, amely csodálatos kilátást és teraszkapcsolatot kínál. A földszinten található még egy ruhatár és egy élénk színűre csempézett vendég WC mosdóval, WC-vel és piszoárral. Egy háztartási helyiség is kialakításra került, ahol elfér egy mosógép, szárítógép és mosogató. Az emeleten egy tágas hálószoba található nagy erkéllyel, egy luxus öltözőszoba bőséges tárolóhellyel, egy vendégszoba kis erkéllyel, valamint egy nagy, teljesen felszerelt fürdőszoba két mosdóval, egy kényelmes, kétszemélyes pezsgőfürdővel, egy zuhanykabinnal és egy mosókonyhával. Továbbá van egy gyerekszoba is, amelyből egy beépített lépcső vezet az átalakított padlásra. Ez a világos, két Velux ablakkal rendelkező helyiség kényelmes és jól használható lakótér. Ideális hobbi- vagy fitnessrészlegnek; innen egy másik bejárat is található a padlástérbe. Az alagsor vonzó terrakotta csempével burkolt. A zuhanyzóval, öltözővel és pihenősarokkal ellátott szaunarészleg kikapcsolódásra csábít. Van egy bárpulttal ellátott rendezvényterem is, amely egy külső ajtón keresztül közvetlenül a kertbe vezet. A kültéri létesítmények magas színvonalon támogatják mind a szabadidős tevékenységeket, mind a kertgondozást: Egy nagy, futó medence ellenáramoltató rendszerrel és elektromos fedéssel, kültéri ülőhelyek, valamint átfogó technológia – öntözőrendszer (Rainbird), funyíró traktor és két robotfunyíró – minden kívánságot kielégít. A kert változatos tereket kínál, beleértve az elülő nyugodt medencerészt és a mellette lévő gyepet, amely tökéletes focizásra, trambulín felállítására és sok másra. Egyszerűen nagyon különleges és teljesen privát! A csúcsminőségű szolgáltatások, a padlófűtés a földszinten, a fő fürdőszoba a felső emeleten és a központi olajfűtés egész évben kényelmes lakókörnyezetet biztosítanak. Ez a családi ház a modern életstílust, a tágas alaprajzokat és számos különleges tulajdonságot ötvözi, így lehetőséget

kínál a legmagasabb életszínvonal elérésére. Használja ki ezt az egyedülálló lehetőséget, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma!

VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Részletes felszereltség

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**

VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Evelin Gill

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com