

Moers - Vennikel

## Casa esclusiva con una proprietà da sogno / Spazioso rifugio per famiglie con piscina, camino e giardino paradisiaco

Codice oggetto: 25070022



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.680 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25070022                           |
| Superficie netta    | ca. 180 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 6.5                                |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1957                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage, 2 x Altro |

|                                    |                                                                                                   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.499.000 EUR                                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 153.70 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.10.2035           | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2001                             |

**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà



Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## Una prima impressione

Benvenuti in una casa indipendente che coniuga in modo impressionante spazio, qualità e funzionalità. Questa proprietà ben tenuta sorge su un generoso terreno di 2.680 m<sup>2</sup> e, con i suoi 180 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre ampio spazio sia per famiglie che per coppie con gusti raffinati in fatto di stile di vita moderno. Costruita nel 1965 e rimodernata tra il 1999 e il 2000, la casa è stata ristrutturata di recente nel 2010. Il vialetto d'accesso a U con due cancelli elettrici sottolinea immediatamente il carattere prestigioso della proprietà. Un ampio garage doppio interrato con portone sezionale elettrico ad apertura laterale, insieme a un posto auto coperto per due auto, garantisce un comodo parcheggio. Si accede alla casa attraverso un luminoso corridoio che conduce a una zona giorno e pranzo open space. Qui, il cemento industriale di alta qualità aggiunge eleganti accenti in tutto il piano terra. La moderna cucina attrezzata con isola di cottura, cappa aspirante elettrica di alta qualità e una zona salotto con tre sgabelli da bar invita a cucinare e rilassarsi insieme. Dalla zona pranzo, un'ampia vetrata con porta scorrevole in vetro conduce direttamente al patio coperto con pavimento in moquette di pietra. Questo patio comprende una zona lounge con barbecue, mobili da giardino e vista sul camino interno, ideale per serate conviviali all'aperto. Un punto forte è l'ampia zona giorno con stufa a legna, che promette serate accoglienti con la famiglia o gli amici. Un'altra caratteristica accattivante è la disposizione circolare delle finestre nella sala con camino, che offre una magnifica vista e l'accesso alla terrazza. Il piano terra comprende anche un guardaroba e un bagno per gli ospiti piastrellato con lavabo, WC e orinatoio. È stato inoltre previsto un ripostiglio con spazio per lavatrice, asciugatrice e lavandino. Al piano superiore si trovano una spaziosa camera da letto con un ampio balcone, un lussuoso spogliatoio con ampio spazio di stoccaggio, una camera per gli ospiti con un piccolo balcone e un ampio bagno completamente attrezzato con due lavandini, una comoda vasca idromassaggio per due, una cabina doccia e un canale per la biancheria. Inoltre, c'è una stanza per bambini con una scala integrata che conduce alla soffitta ristrutturata. Questo luminoso ambiente, dotato di due finestre Velux, è uno spazio abitativo confortevole e funzionale. È ideale come area hobby o fitness; da qui si accede anche al vano interrato. Il seminterrato è piastrellato con eleganti piastrelle in cotto. L'area sauna, completa di doccia, spogliatoio e angolo relax, invita al relax. C'è anche una sala per le feste con bar, che conduce direttamente al giardino tramite una porta esterna. Le strutture esterne supportano sia le attività ricreative che la cura del giardino ad alto livello: una grande piscina riscaldata con impianto controcorrente e copertura elettrica, aree salotto all'aperto e una tecnologia completa – un impianto di irrigazione (Rainbird), un trattorino tosaerba e due robot tosaerba – non lasciano nulla a desiderare. Il giardino offre una vasta gamma di spazi, tra cui una tranquilla area piscina nella parte anteriore e il prato adiacente, perfetto per giocare a calcio, installare un trampolino e altro ancora. Semplicemente speciale e completamente privato! Le finiture di lusso, il riscaldamento a pavimento al piano terra, il bagno principale

al piano superiore e il riscaldamento centralizzato a gasolio garantiscono un ambiente abitativo confortevole tutto l'anno. Questa casa indipendente coniuga stile di vita moderno, ampi spazi e numerose caratteristiche esclusive, offrendovi l'opportunità di raggiungere i più alti standard abitativi. Approfittate di questa opportunità unica e fissate oggi stesso un appuntamento per una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## Dettagli dei servizi

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**

**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**  
**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**  
**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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