

Moers

luxuriöse Maisonette Wohnung mit Galerie u. 3 PKW Tiefg.-Stellplätzen

Codice oggetto: 26070004



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

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

Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26070004
Superficie netta	ca. 198 m ²
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	3 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	949.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

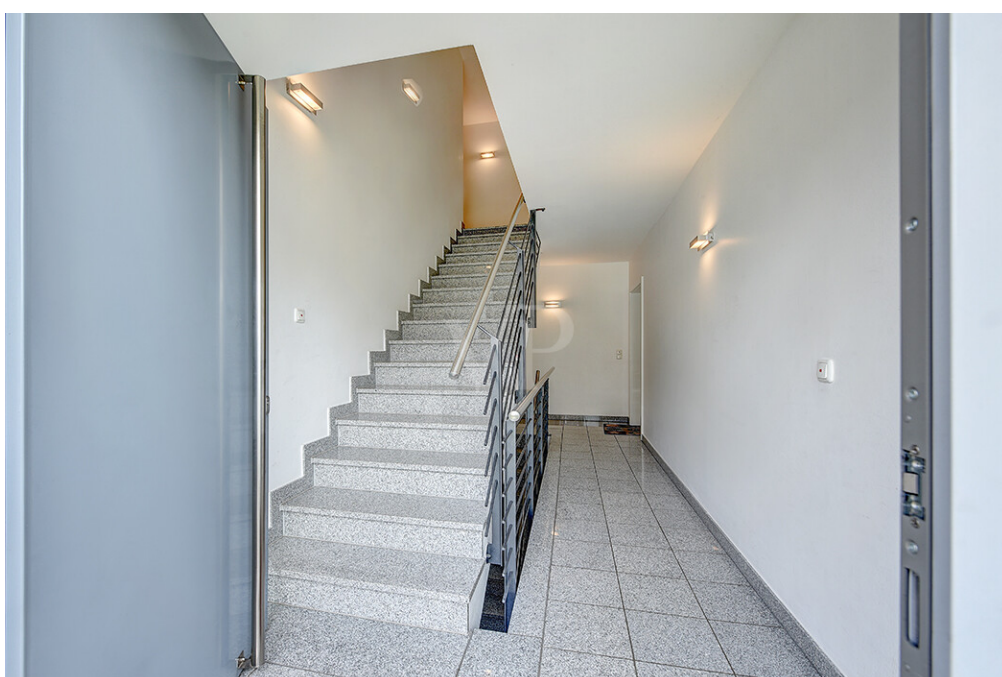
Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	85.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.05.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

La proprietà



Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

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

Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

Una prima impressione

Willkommen bei dieser seltenen Gelegenheit:

Die High-End-Eigentumswohnung entspricht höchsten Ansprüchen an das moderne Wohnen. Dieses Objekt wurde im Jahr 2007 fertiggestellt und besteht in einer kleinen WEG von 3 Wohnungen in einem Haus. Diese befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in bester Wohnlage von Moers Schwafheim.

Dieser Wohnraum vereint mit einer Wohnfläche von 198 m², verteilt auf großzügigen 2 Etagen, innovative Technik und exklusive Ausstattung. Eine Rarität sind gleichfalls die drei eigenen Tiefgaragenstellplätze, die zu dieser Wohnung gehören.

Der einladende Hauseingang führt über den Flur der Eigentümergemeinschaft in das Herzstück dieser Eigentumswohnung. Wohnen, Kochen und Essen sind offen gestaltet und in einem großzügigen und geschmackvollen Raumkonzept miteinander verbunden. Die Luxus-Design-Küche, ausgestattet mit hochwertigen Marken E-Gräten, geht ansprechend gestaltet in den Essbereich über. Dieser Platz lädt zum Schlemmen und es "sich gut gehen lassen" ein.

Im Wohnzimmer wird durch die offene Galerie zum Dachgeschoss hin, eine beeindruckende Deckenhöhe geschaffen. Durch diese erlebt man ein besonderes Raumgefühl. Die Wohlfühlatmosphäre unterstützen der Kamin im Wohnbereich und die Beamer-Leinwand samt Surroundsystem.

Die Böden, sowie der Wandbelag in den Bädern und im Gäste-WC sind aus hochwertigem Feinsteinzeug. Das Wohn- sowie das Esszimmer wurden, ebenso wie die Treppe, mit wertigem Granitboden belegt. Das Schlaf- und Kinderzimmer und das Büro- bzw. Gästezimmer ist mit Stäbchen-Parkett ausgestattet.

Der erste Schlafraum punktet mit viel Platz für Kleiderschränke und einen Bad En-Suite mit Fenster. Das angrenzende Bad ist mit hochwertigen Möbeln und Sanitärartikeln ausgestattet und verfügt über eine Dusche, WC und Fenster. Nebenan befindet sich ein Ankleide-Zimmer, welches eine gutes Raumangebot bietet. Ein Gäste-Bad mit zusätzlichem Urinal, sowie eine Abstellkammer befinden sich ebenfalls an diesem Flur.

Insgesamt verteilen sich 4,5 Zimmer auf die Wohnfläche. Der exklusive Elternschlafbereich mit einem großen Wellness-Bad sind über die Granittreppe im Spitzboden erreichbar. Die Galerie ist zu einem offenen Zimmer gestaltet, aktuell als Büro genutzt, kann auch als Gästebereich umfunktioniert werden. Die Räumlichkeiten sind hell und offen, so dass ein Hotelfeeling im Eigenheim entsteht.

Die Wohnung verfügt über eine sehr schöne Loggia, die über große Teile der Hausbreite ausgerichtet ist. Hier finden Sie Platz, um Ihren Outdoor-Essbereich zu gestalten, z. B. mit einer Lounge- Sitz-Garnitur. Somit holen Sie sich das Outdoorfeeling direkt in den offen gestalteten Wohnzimmerbereich.

Für Ihren Fuhrpark steht eine Tiefgarage zur Verfügung., wo dieser Wohnung gleich drei Stellplätze zugeordnet sind. Der Waschraum befindet sich im Kellergeschoss. Höchster Sicherheitsstandard wird durch ein Videoüberwachungssystem gewährleistet.

Eine effiziente Gasbrennwert - Therme sorgt mittels Fußbodenheizung dafür, dass die Eigentumswohnung wohlig warm ist.

Diese Traumwohnung repräsentiert Luxus und höchsten Wohnanspruchs auf 2 Ebenen – lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung davon überzeugen.

Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

Dettagli dei servizi

Diese Eigentumswohnung ist Luxus pur und aus dem Baujahr 2007.

Fenster: (2016 renoviert)

Wohnzimmer: Hebe-Schiebe-Anlage in Kunststoff weiß mit WUS System-Rollläden elektrisch (Rollotron)

Alle restlichen Fenster + Velux Fenster sind ebenfalls aus weißem Kunststoff teilweise sind die Fensterscheiben mit Spion-Verglasung und somit nicht einsehbar

Wohnungseingangstür von Biffar (RC2 mit zus. Bolzen)

Böden:

hochwertiger Granitboden

Wenge Parkett

Küche: (VB)

Luxus-Design-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten (2016)

Bäder:

im DG: 1 Duschbad mit hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen

im DG: Gäste-WC mit Urinal und ebenfalls mit hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen

Spitzboden: großes Luxusbad mit ebenerdiger Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken, sowie Urinal mit Feinsteinzeug-Fliesen ausgestattet

Heizung:

Gasbrennwert mit Warmwasserspeicher über Solarunterstützung

Klimaanlage: (Mitsubishi)

3 Klimageräte im Wohn- Schlaf- und Kinder- bzw. Gästezimmer

Videüberwachungssystem (BUS KNX System)

Balkon/ Loggia:

26 m² Ostausrichtung ohne Markise

Keller:

1 Waschkeller

3-Fach-Tiefgarage

Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

Tutto sulla posizione

Die luxuriöse Eigentumswohnung liegt in Moers im beliebten Stadtteil Alt-Schafheim.

Die nahe gelegenen Seegebiete (Schwafheimersee und Töppersee) ziehen Wassersportler an und die umliegenden Wiesen und Felder laden zum Radfahren, Joggen und Spazierengehen ein.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, Ärzte finden Sie in der näheren Umgebung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur A 40 und A 57 führen Sie in die zahlreichen, umliegenden Nachbarstädte.

Codice oggetto: 26070004 - 47447 Moers

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com