

Moers - Vennikel

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

Número da propriedade: 25070022



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

PREÇO DE COMPRA: 1.499.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 2.680 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25070022	Preço de compra	1.499.000 EUR
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Modernização / Reciclagem	2010
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1957		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem, 2 x Outros		

Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	153.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.10.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel



Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Uma primeira impressão**

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

**Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: 25070022 - 47447 Moers - Vennikel**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Evelin Gill**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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