Moers / Eick

2 x Wohnerlebnis pur *1-2 Familienhaus für gehobene Ansprüche, Effizienz A+ *

Objektnummer: 25070008

KAUFPREIS: 1.049.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 226 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 584 m²

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Auf einen Blick

Objektnummer	25070008
Wohnfläche	ca. 226 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.049.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergie-verbrauch	24.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.10.2026	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Ein erster Eindruck

Bei dieser Immobilie bleiben keine Wünsche offen! Sie benötigen viel Platz für sich und Ihre Familie, möchten entweder das Haus komplett alleine nutzen oder Sie möchten einen Teil vermieten, ohne auf Luxus und jeglichen Komfort verzichten zu wollen? Gleichfalls legen Sie Wert auf einen hohen Sicherheitsstandart und Energie-Effizienz? Wir haben die Lösung, top Immobilie ohne neu zu bauen und langer Bauzeit, einfach einziehen und wohlfühlen. Dann haben Sie Ihr Traumhaus gefunden! Dieses 2006 errichtete Zweifamilienhaus in Massiv-Bauweise, mit einer Wohnung im EG und Souterrain, sowie eine weitere Wohnung im DG und Spitzboden, wurde jüngst 2024 nochmals in weiten Teilen modernisiert. Die Masterwohnung im Erdgeschoß verfügt über 1 Schlafzimmer, Masterbad mit Eckbadewanne und Dusche, Gäste-WC, ein wirklich großes Wohn-Esszimmer mit Kamin und eine repräsentative Küche. Die Designer-Küche ist ebenfalls von 2024, ausgestattet mit Miele- u. Bora Geräten und einer exklusiven Kochinsel von mit Boden-Außenabzug und kann auf VB-Basis auf Wunsch übernommen werden. Die herrliche Außenanlage im Garten mit der überdachten Terrasse mit zusätzlichen elektrischen großen Markisen und eine zweite die manuell bedient werden kann, Pool mit Gegenstromanlage für Profischwimmer, Outdoor-Dusche, Bewässerungsanlage und Mähroboter dient der alleinigen Nutzung. Gleichfalls ist der Keller nur von der EG-Wohnung zu begehen, welcher mit Wohnfläche ausgebaut ist. Im linken Teil befinden sich Badezimmer, Ankleide und Schlafzimmer. Im rechten Teil haben Sie einen Ruheraum mit Kaminofen, Sauna und Dusche. Dieser Teil hat eine wohnliche Nutzfläche von 37,50 m² und der Heizungsraum eine Nutzfläche von 5,39 m². Die Wohnung im Dachgeschoß ist getrennt vom Treppenhaus zu begehen. Sie verfügt über einen imposanten Wohn-Essbereich mit Giebelfenster und einer sehr geräumigen Dachterrasse mit elektr. Markise. Diese Dachterrasse ist über eine Doppel-Flügel-Tür zu erreichen und liegt über den Garagen. Die Küche ist vom Wohnzimmer oder von der Diele direkt zu begehen. Auf dieser Ebene finden Sie ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC und das Elternschlafzimmer vor. Von der Diele gelangen Sie gleichfalls in den wohnlich, ausgebauten Spitzboden, wo Sie einen riesigen Hobbyraum vorfinden, der auch in 2 Räume unterteilt werden kann. Die beiden Garagen, mit Überlänge, haben zur Gartenseite jeweils noch einen Lagerraum mit Tür zum Garten. Auf der Zufahrt haben Sie 2 Außenstellplätze und nicht sichtbar einen Bio-Hort für Ihre Gartengeräte und Fahrräder. Dieses Haus liegt versteckt in zweiter Wohnreihe und ist ausgestattet mit Sicherheitssystemen, sowie Fenstern mit Sicherheitsglas. Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Immobilie nicht entgehen, denn Sie werden begeistert sein!

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Ausstattung und Details

Dach vom Baujahr und gedämmt
Das Haus ist massiv errichtet, mit KS im Mauerwerk, gedämmt und weiß verklinkert,
Keller weiße Wanne
Fenster Kunststoff weiß, Dreifachvergast mit Sicherheitsglas
Alarmanlage
Heizung:
Erdwärmepumpe von Vissmann mit Bodenklimaanlage (alle Etagen) und Warmwasserspeicher von 2016
Photovoltaikanlage 10 KW mit gleichfalls 10KW Pufferspeicher
Pool mit Treppe, Gegenstromanlage, Solarrollo-Poolabdeckung,
Zodiak-Poolroboter und zusätzlichen mit Wärmepumpen - App gesteuert
Gartenanlage:
Computer gesteuerte Bewässerungsanlage und Mähroboter von Husqvarna, Outdoor-Dusche in Edelstahl, Terrassenüberdachung, 1große elektr. Markise, 1 manuelle Markise, Dachterrasse mit ebenfalls elektr. Markise
Rigole verbaut, somit sparen Sie sich die teuren Regenwasser-Versickerungskosten auf dem gesamten Grundstück
- 2 gemauerte Panoramakamine in EG + OG
- dreifach, verglaste Fenster mit Sicherheitsglas, elektr. Rollos
Keller: Relax- oder Fitnessraum mit zusätzl. Kaminofen,
TV-Anschluss,
Sauna und Dusche
Bodenbeläge:
neue Eichendielen im Fischgrätparkett verlegt
großformatige Fliesen, Granitboden im Treppenhaus,
Bambusparkett
Biohort
Garagen:
2 Garagen mit angrenzendem Lagerraum,
2024 mit Dach und Isolierung, sowie Steinplatten Dachterrasse und Sichtschutz aus Glas umgebaut
pro Garage eine Wallbox installiert
2 Außenstellplätze

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Alles zum Standort

Diese ausgefallene Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Moers-Eick-Ost. Unlängst durch die Römerstraße getrennte Anbindung finden Sie den Eicker-Busch, den Waldsee und die Halde Rheinpreußen. Spaziergänge mit dem Vierbeiner, Jogging- oder Fahrradtouren können in wenigen Schritten den optimalen Einstieg finden. Gleichfalls können Sie vom Eicker-Busch über eine Brücke in das Naherholungsgebiet "Lohheider See und Busch" fahren, welches ein Eldorado für Naturliebhaber und Wassersportler ist. Diverse Kindergärten und Grundschulen, sowie eine Montessori Schule sind fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen sind mit dem Rad oder den öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Ebenfalls gibt es eine gute Anbindung an die BAB A42 und A57, sowie die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend.

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2026. Endenergieverbrauch beträgt 24.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25070008 - 47445 Moers / Eick

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com