Moers

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

Objektnummer: 26070004



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

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

Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Auf einen Blick

Objektnummer	26070004
Wohnfläche	ca. 198 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	3 x Tiefgarage

Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

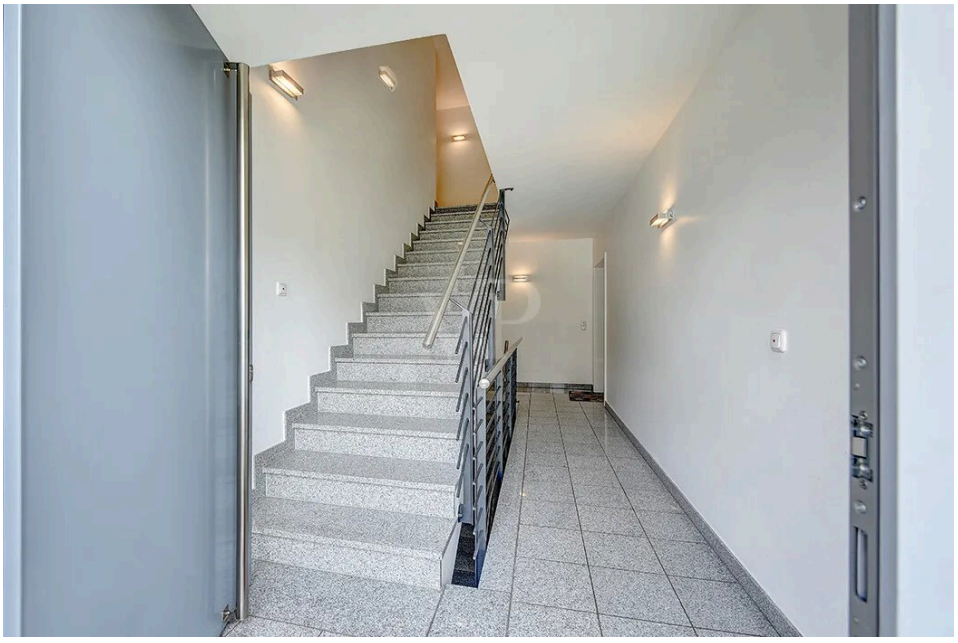
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	85.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

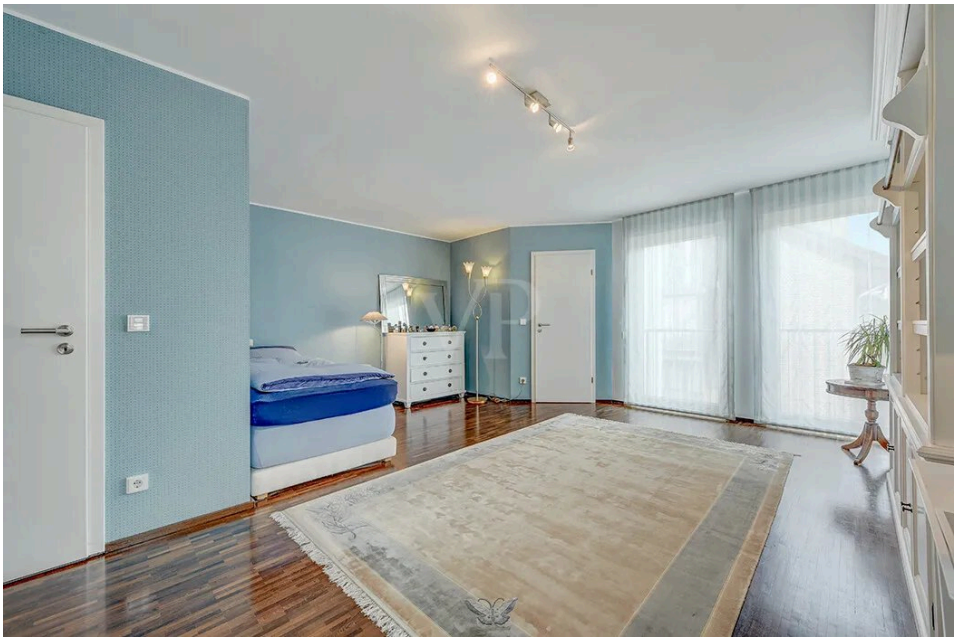
Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

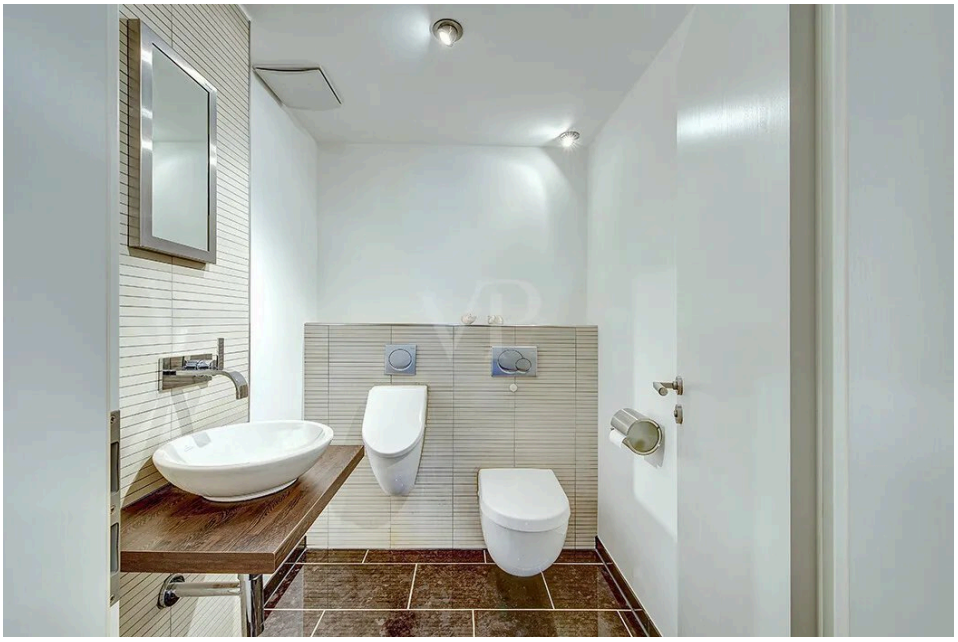
Die Immobilie

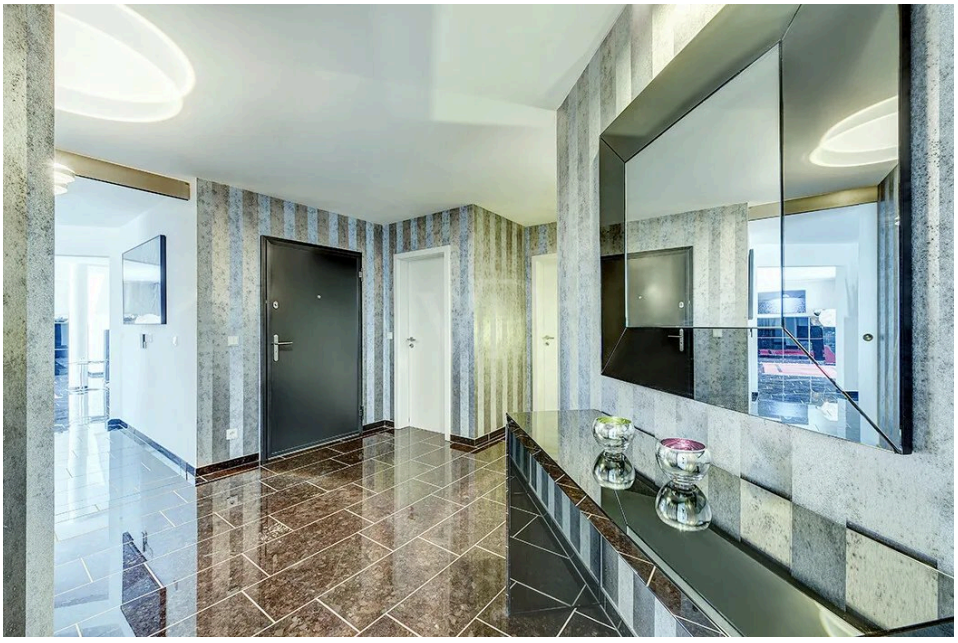




Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

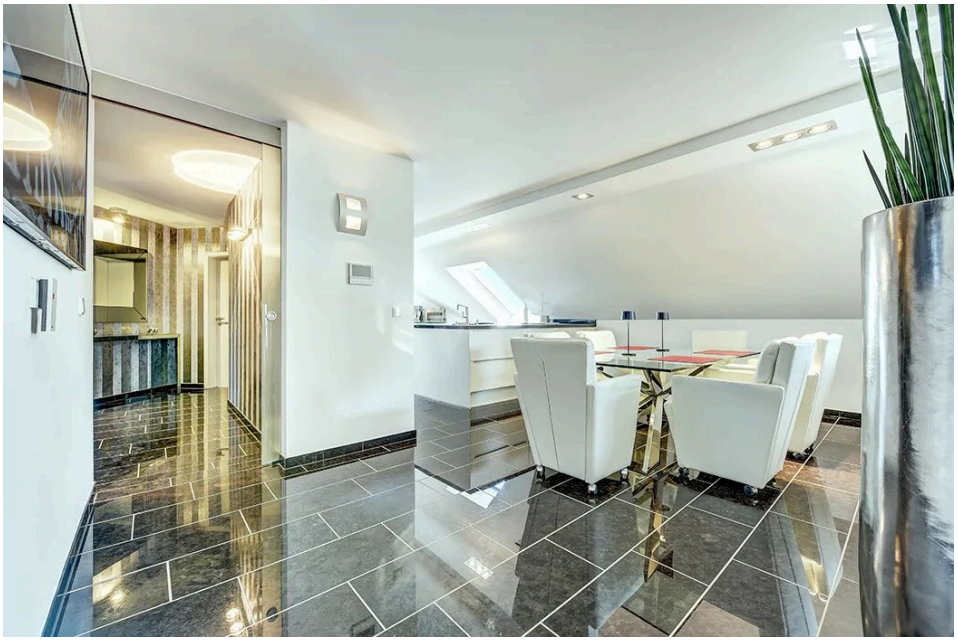
Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

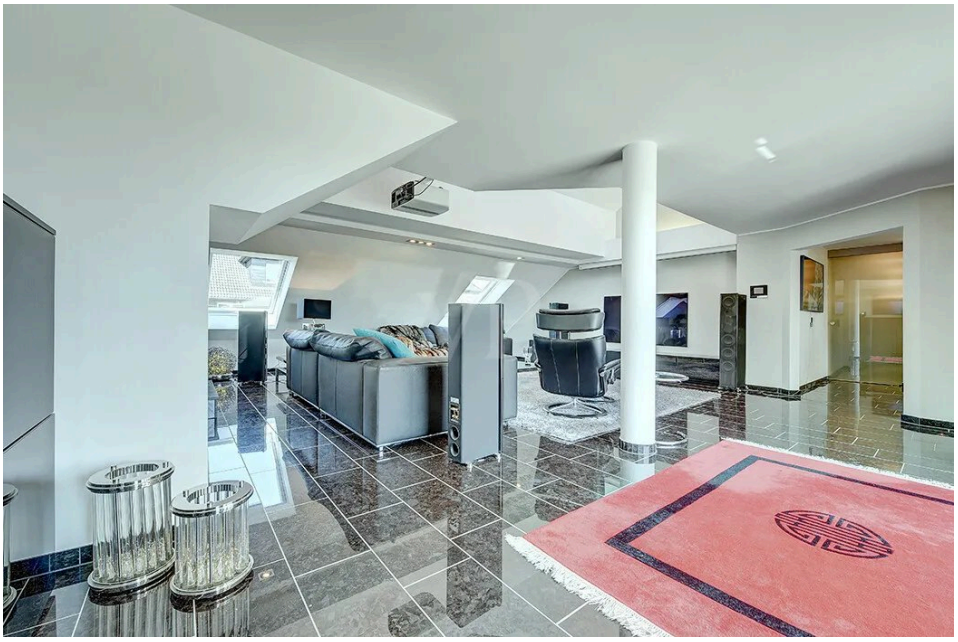
Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

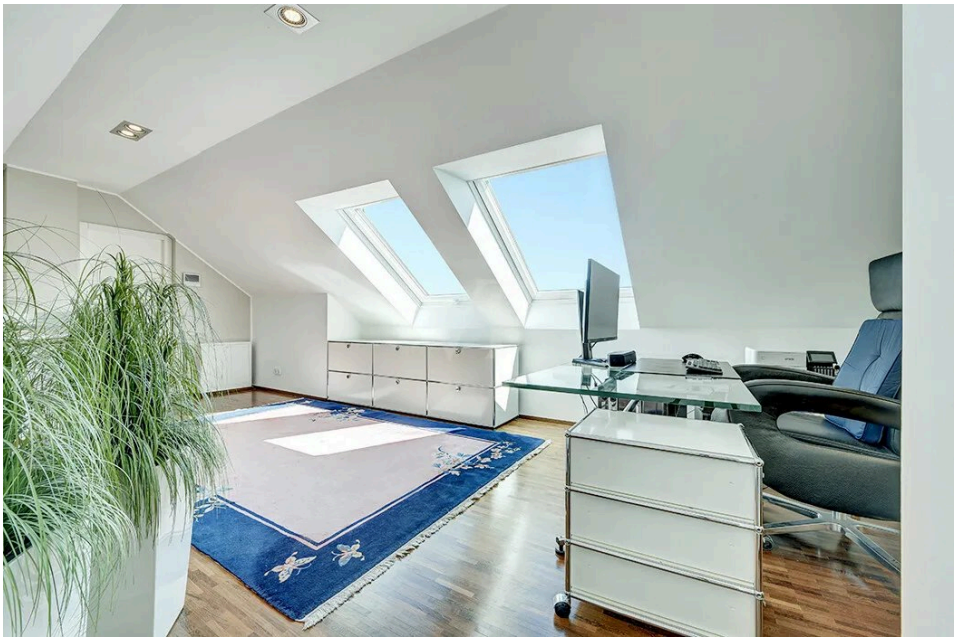
Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Die Immobilie

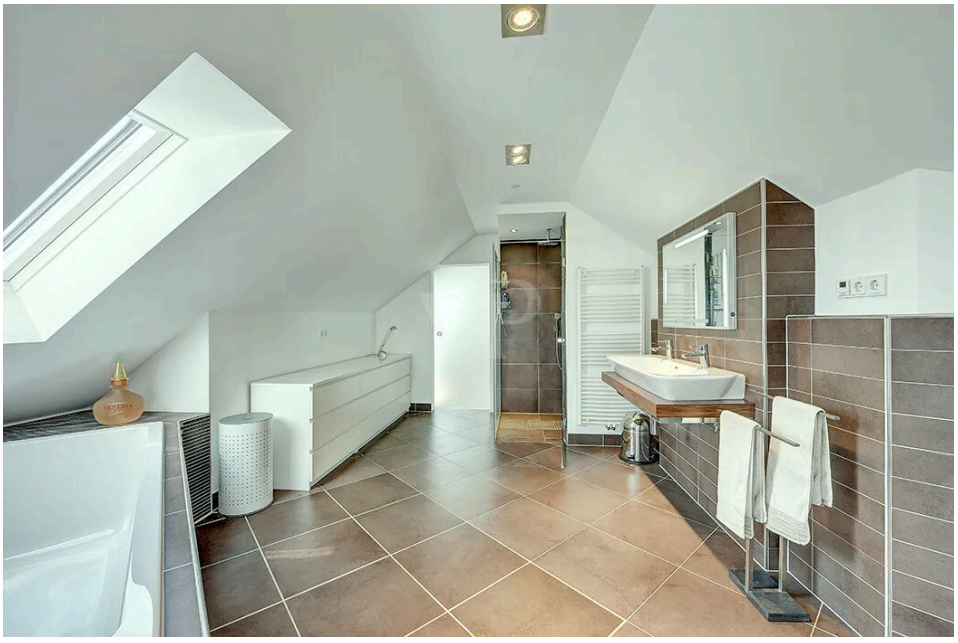




Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

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: 26070004 - 47447 Moers

Ein erster Eindruck

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 Wohntraum 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 weren. 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 und ist bestens klimatisiert – lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung davon überzeugen.

Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Ausstattung und Details

Diese klimatisierte 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
Videoüberwachungssystem (BUS KNX System)
Balkon/ Loggia:
26 m² Ostausrichtung ohne Markise
Keller:
1 Waschkeller
3-Fach-Tiefgarage

Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26070004 - 47447 Moers

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noah Lichtenberg

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com