

# Exposé

## Einfamilienhaus in Moers

### Architektenjuwel mit Dachterrasse & Garten im japanischen Stil in Moers - nahe Düsseldorf



Objekt-Nr. OM-459193

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **985.000 €**

Tirgrathsfeldweg 7  
47447 Moers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1974                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 704,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 377,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 377,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 4                 |
| Energieträger     | Öl                    |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus mit Einliegeroption im verkehrsberuhigten Tirgrathsfeldweg am Lauersforter Wald in Moers vereint großzügiges Wohnen, repräsentatives Ambiente und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – nur einen kurzen Weg von Düsseldorf und dem übrigen Rhein-Ruhr Raum entfernt.

Auf einen Blick:

- ca. 7 Zimmer, davon bis zu 5 mögliche Schlafzimmer
- 3 Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss mit Galerie & Dachterrasse, Souterrain
- separierbare Einliegerwohnung/Büro mit eigenem Eingang
- Dachterrasse, 2 Außenterrassen im EG & japanisch gestalteter Garten
- Kamin im Wohn-/Essbereich & Außenkamin auf einer Terrasse
- Doppelgarage mit 2 Stellplätzen + 2 Außenstellplätze in der Einfahrt
- ruhige Straße, Waldrandlage, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Wohnen mit Loft-Charakter

Bereits beim Betreten des Hauses öffnet sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit imposanter Fensterfront und Blick ins Grüne. Die Kombination aus edlem Parkett, moderner Architektur und großer Raumhöhe verleiht dem Haus einen besonderen Loft-Charakter. Der Kamin sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Angrenzend befinden sich gleich zwei Küchen, ideal für größere Haushalte, eine Einliegerlösung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf zwei Terrassen und in den liebevoll angelegten Garten – ein geschützter Rückzugsort mit hoher Privatsphäre. Auf einer der Terrassen lädt ein Außenkamin zu langen Abenden im Freien ein.

Im Erdgeschoss finden sich zudem ein Gäste-WC, ein Duschbad sowie zwei weitere Räume. Ein Teil dieser Ebene lässt sich bei Bedarf als separate Einliegerwohnung oder Bürofläche abtrennen – inklusive eigenem Zugang von außen.

Galerie & Dachterrasse – Licht, Luft & Weitblick

Über die offene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit Galerie. Von hier aus genießen Sie den Blick über den Wohnbereich und den Garten – ein beeindruckendes Raumgefühl.

Auf dieser Etage stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Arbeits- oder Ankleidezimmer nutzen lassen. Das Masterbad mit Badewanne und Tageslicht rundet den Komfort auf dieser Ebene ab.

Ein besonderes Highlight ist die weitläufige Dachterrasse mit Holzdeck. Sie bietet viel Platz zum Sonnen, Entspannen und Feiern – ein privater Outdoor-Bereich über den Dächern der Nachbarschaft.

Souterrain mit Bar & vorbereitetem Indoor Pool

Das Souterrain bietet unerwartet viel Raumgefühl und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:

- großer, heller Raum, zuletzt als Büro- bzw. Konferenzraum genutzt
- hier befand sich ursprünglich ein Innenpool, der derzeit überbaut ist und wieder reaktiviert werden kann
- weiteres Zimmer, ideal als Gäste- oder Hobbyraum
- Duschbad

-Waschküche

-Heizungsraum

-großzügiger Lager- und Abstellraum

-Ein stimmungsvolles Extra ist die urige Bar im Untergeschoss – perfekt für gesellige Abende, Feiern oder als privater Rückzugsort

Außenbereich & Parken

Das Haus liegt diskret hinter einer Einfriedung in einer verkehrsberuhigten Straße. Der schön eingewachsene Garten bietet viel Grün, Sitzplätze und Gestaltungselemente im japanischen Stil.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze auf der Einfahrt zur Verfügung – ideal für Familien mit mehreren Autos oder Besucher.

Fazit:

Ein einzigartiges Architektenhaus mit viel Licht, Weite und Charakter, das Wohnen, Arbeiten und Entspannen auf besondere Weise verbindet. Ob Familie, anspruchsvolles Paar oder Selbständige mit Bürobedarf – dieses Objekt bietet außergewöhnliche Möglichkeiten in bester, ruhiger Lage von Moers.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Tirgrathsfeldweg überzeugt durch seine ruhige Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum schönen Lauersforter Wald – ideal für Spaziergänge, Jogging oder den Ausgleich nach einem Arbeitstag. Gleichzeitig ist die Infrastruktur zum täglichen Einkaufen und sonstigen Dienstleistungsangeboten schnell erreichbar. Im direkten Umfeld gibt es ein vielseitiges Angebot an Aktivitäten, von Wassersport am Elfrather See bis zu Tennis und Handball beim TV Vennikel e.V. mit seiner schönen Clubanlage. Die Nähe zur Autobahn und die gute Anbindung ermöglichen kurze Wege nach Düsseldorf und in die umliegenden Städte im Rhein-Ruhr Raum.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



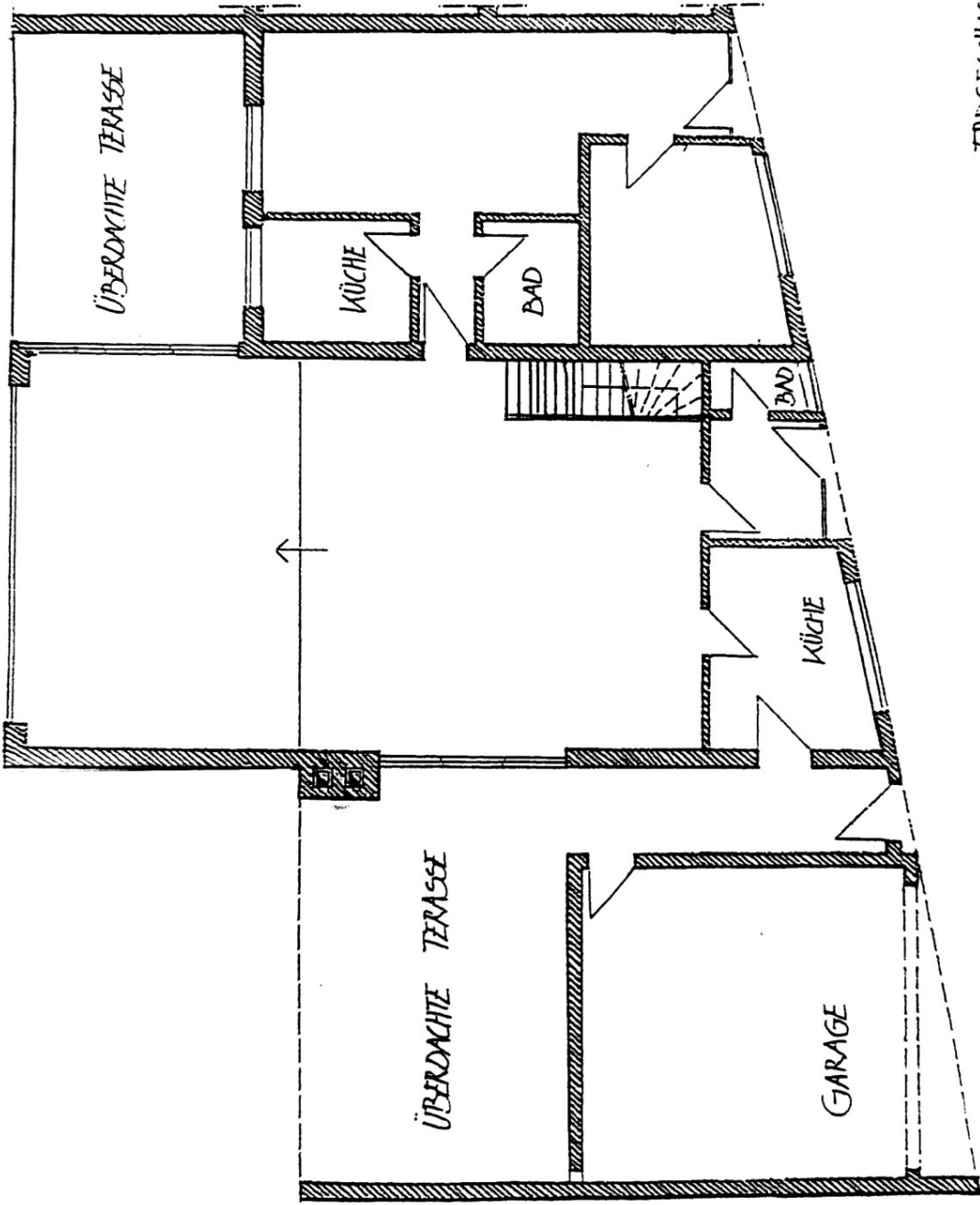
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



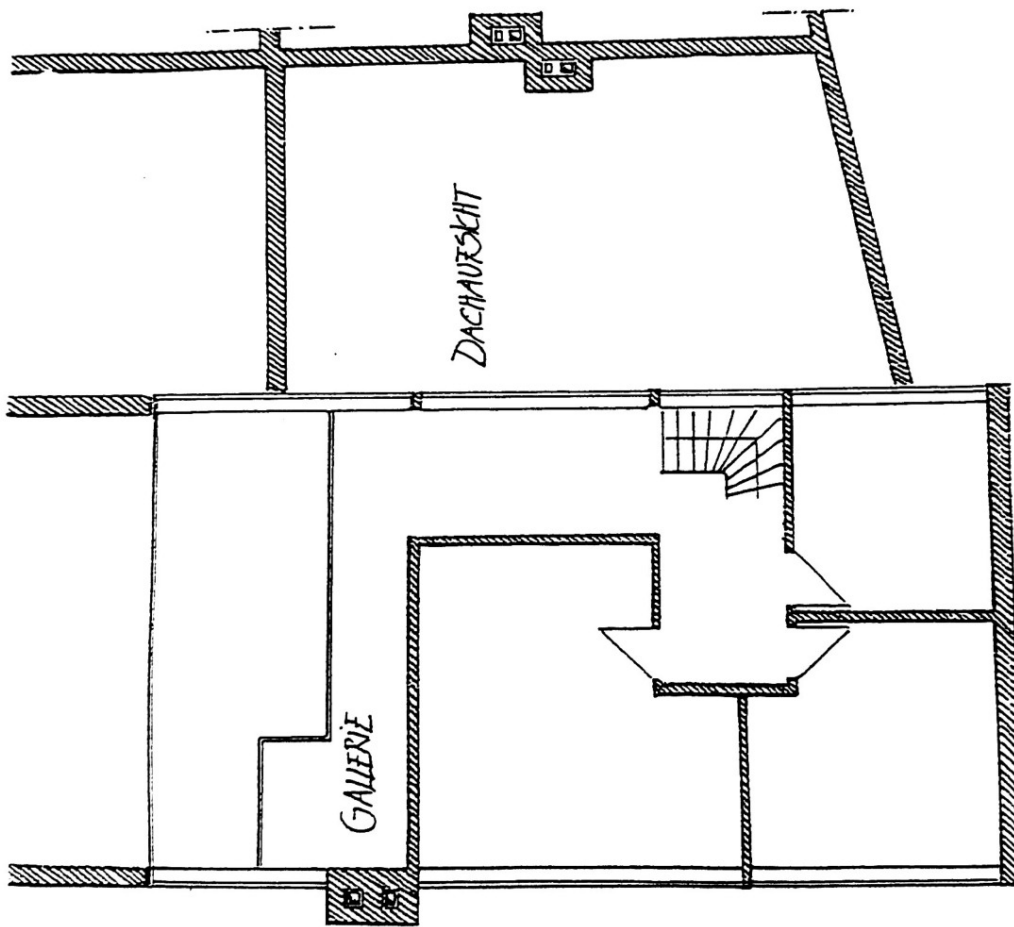
# Exposé - Grundrisse



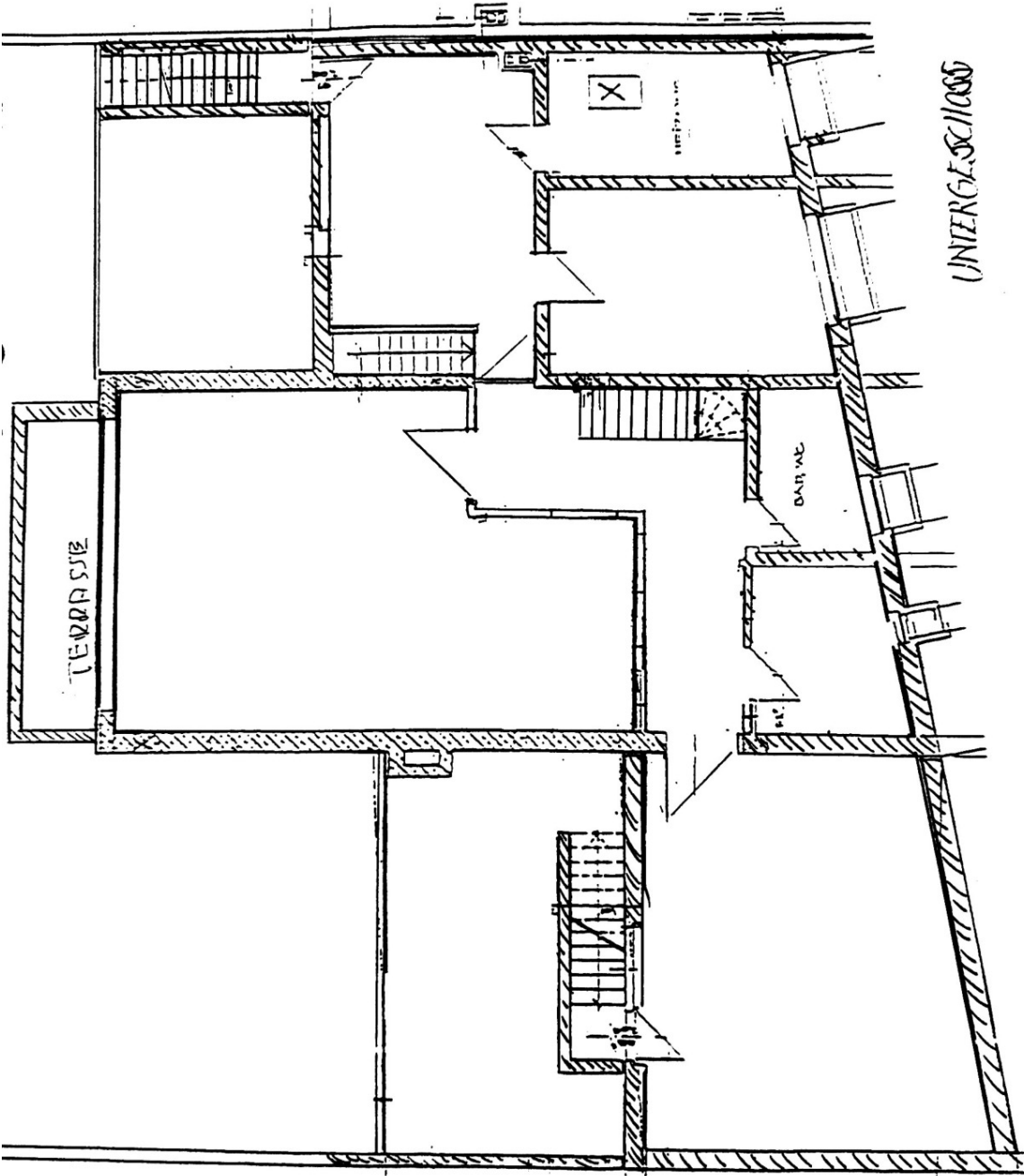
ZRNGF. 5/1055

# Exposé - Grundrisse

1. ETAGE



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

