

Moers / Uftorf - Uftorf

Modernisiertes Traumhaus in Moers-Uftorf

Codice oggetto: 26070003

VERKAUFT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m²

Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uthort - Uthort

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

Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uftorf - Uftorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26070003
Superficie netta	ca. 108 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.02.2036	Consumo energetico	44.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



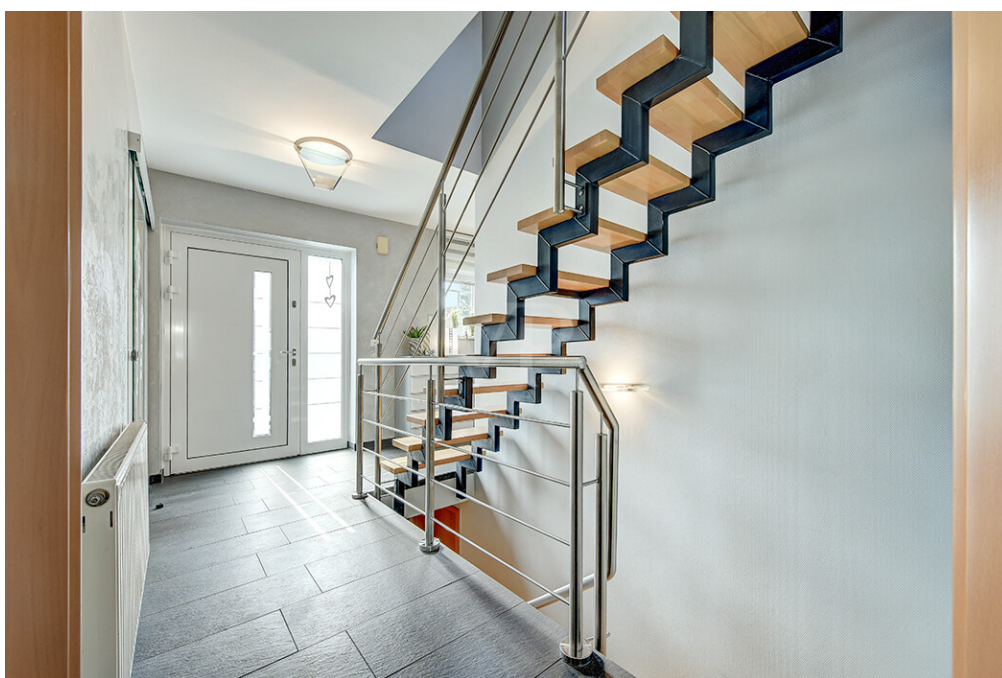
Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



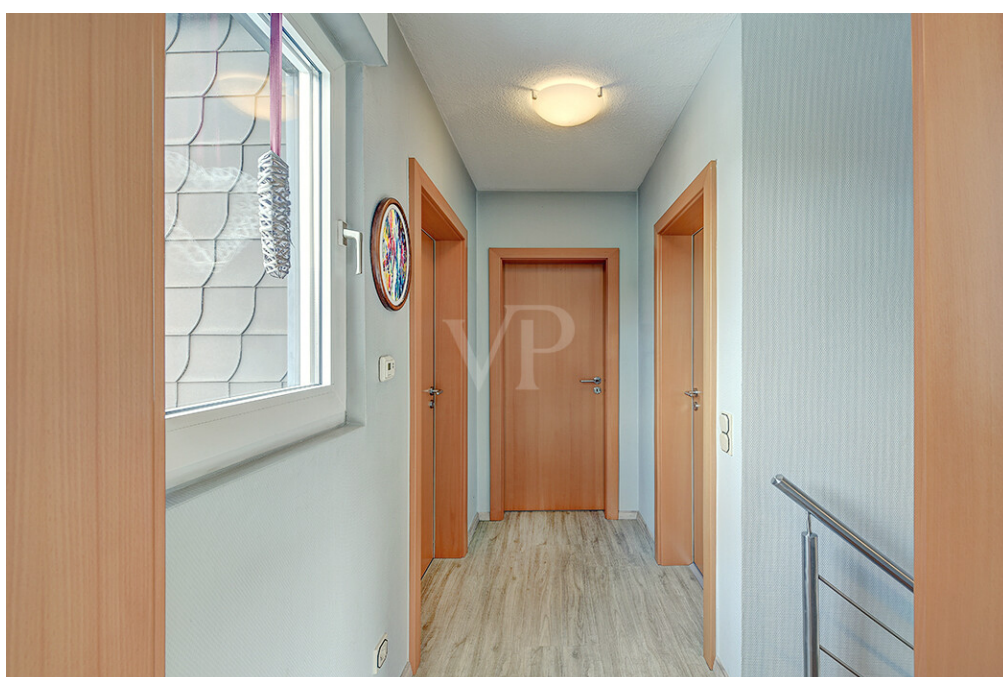
Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



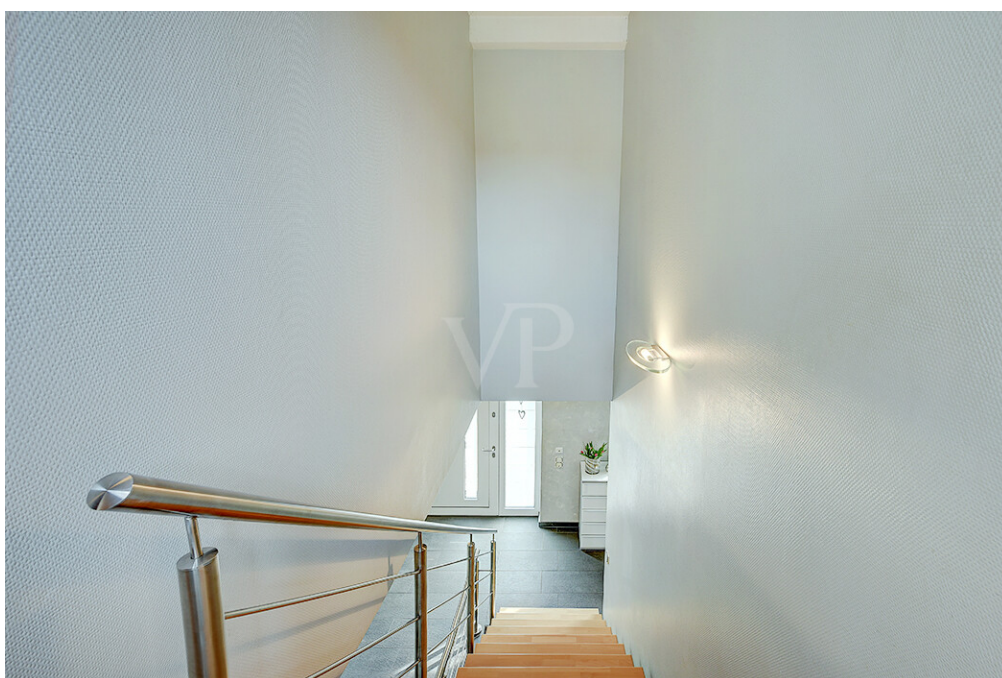
Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uftorf - Uftorf

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La proprietà



Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

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: 26070003 - 47445 Moers / Utfort - Utfort

Una prima impressione

In einer der beliebtesten Lage von Moers – UTFORT bieten wir das freistehende EFH mit gehobener Ausstattung und sehr guter Energieeffizienz an.

Das im Jahr 1993 massiv errichtete und verklinkerte Haus wurde kontinuierlich renoviert, zuletzt von 2012- 2025, und überzeugt durch gut geplante Grundrisse, sowie durch einen stimmigen Innen- und Außenbereich. Mit 108 m² Wohnfläche plus den erweiterten Terrassenflächen auf einem 270 m² großen Grundstück bietet die Immobilie genügend Raum für Familien, die besonderen Wert auf Qualität, Funktionalität und einem modernen Energiestandard legen.

Der helle Eingangsbereich empfängt Sie mit einer einladenden Diele und führt Sie direkt in das Herzstück des Hauses.

Dortiger Eyecatcher ist die hochmoderne, freischwingende Treppe aus Stahl, mit Voll-Holzstufen Buche massiv, ist ein besonderes Design-Element welche die Traumausstattung nur noch weiter abrundet. Daran anschließend befindet sich der 29 m² große lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, von dort Sie einen herrlichen Blick in den Gartenbereich genießen und auch von jeder Fensterfront Zugang zu den umlaufenden Terrassenanlage haben. Ein weiteres Highlight ist der angrenzende Kalt-Wintergarten mit Glasschiebetür-Elementen, Infrarot-Heizstrahlern und einer elektrischen Markise. Hier verlängern Sie die warmen Jahreszeiten von Frühling bis Spätherbst und genießen die Sonne. Von dort gelangen Sie trockenen Fußes in die Garage und auch in den schön gestalteten Garten.

Der Außenbereich überzeugt durch eine gepflegte Gartenanlage mit automatischer Bewässerung, stimmungsvoller Gartenbeleuchtung und durch gut durchdachte Rasenflächen und einer 2. Sonnenterrasse.

Zurück ins Haus...die helle und geräumige Küche bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten (siehe aktuelles Beispiel). Sicherlich ist mit einem Durchbruch der Wand zum Wohnzimmer eine oftmals beliebte Wohnraumgestaltung zu einem offenen Koch-Ess- und Wohnbereich möglich.

Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einem Tageslichtzimmer von dort können Sie sich über einen direkten Zugang zum Wintergarten und Garten erfreuen.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei helle Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit begehrter Ankleide samt Einbauregale, sowie ein modernes Tageslichtbad mit Jump-In-Dusche in hochwertiger Ausführung gleichfalls mit eleganten Badezimmerhängeschränken mit Glasfronten und einem stylischen Handtuchheizkörper.

Die restlichen beiden Schlafzimmer können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das wohnlich ausgebaute Kellergeschoss mit einer Teilunterkellerung präsentiert sich größer als gedacht. Einbauschränke- und Regale, wo immer auch möglich – sogar im Flur, der Technik- und Heizungsraum hat zusätzlich eine wohnliche Waschtischanlage und eine Dusche, ein zusätzlich großer Lager- und Vorratsraum und eine geräumige Waschküche mit Küchenzeile für weitere Abstellmöglichkeiten.

Technisch ist dieses Eigenheim auf dem neuesten Stand: Die Kombination aus Wärmepumpe (erneuert 2025), sowie der Photovoltaikanlage unterstützt die zukunftsorientierte Ausrichtung dieses Objektes. Doppelverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden und Sicherheitsbeschlägen und der Wintergarten mit Sicherheitsglas gewährleisten ein hohes Maß an Schutz und Geborgenheit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Fertiggarage (3x6 m) mit elektrischem Sektionaltor und zusätzlichem Stauraum, sowie einer Tür zum Garten. Einen weiteren PKW können Sie gleichfalls vor der Garage parken.

Dieses sehr gepflegte und individuelle Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige, moderne Ausstattung, den gepflegten Zustand, seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, doch vor allem durch die hervorragende Energie-Effizienz!!!
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uftorf - Uftorf

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1993, kontinuierlich diverse, aufwändige Renovierungen durchgeführt
- Dach vom Baujahr, gedämmt, ausgebaut, Dachgauben 2014 neu eingebaut
- Haus ist massiv errichtet, mit KS im Mauerwerk, gedämmt und verklankert
- Fenster Kunststoff weiß, doppelverglast, mit elektrischen Rollos
- Ankleidezimmer mit Einbauschränken

Heizung:

- Wärmepumpe und Warmwasserspeicher (200 l), alle Etagen mit Heizkörpern (Dez. 2025)
- Photovoltaikanlage 10 KW Peak. Speicher 9 KWh (Okt. 2025)
- Wallbox vorbereitet

Sicherheit:

- Haustür (Gayko Sicherheitstür) (2016)
- Einbruchsschutz - Sicherheitsbeschläge an der Fenster nachgerüstet und diverse Insektenschutzgitter (2012)

- Split-Klimaanlage im Schlafzimmer (2018)

Gartenanlage:

- Bewässerungsanlage (Rasen und Beete), Tiefenbohrung - Brunnen
- Gartenbeleuchtung
- Garten-Terrassenanlage erneuert (2016), Markise elektr. (2012)
- Terrassenüberdachung vom 2012 mit Schiebelelementen nachgerüstet 2019 zum Kaltwintergarten, Sicherheitsglas!

Kellergeschoss:

- Vorratsraum
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum (für Wärmepumpenanlage und Stromspeicherung/-verteilung)
- Dusche und Waschbeckenelement

Bodenbeläge:

- Vinyl (Obergeschoss, Küche)
- Feinsteinzeug-Fliesen, (Erdgeschoss, Kellergeschoss und Badezimmer)

Treppenhaus:

- Treppe freischwingend aus Stahl, Holzstufen, Buche massiv (2014)

Garagen:

- Einfachgarage (Fertigarage 3m x 6m) mit elektr. Sektionaltor (2016) und mit PKW Außenstellplatz davor. Tür zum Garten (2020), verputzt

Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

Tutto sulla posizione

Lage, Lage, Lage

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Moers-Ufort in einer Spielstraße. Hier dürfen Kinder sich noch sicher auf der Straße aufhalten und spielen.

Etliche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind teilweise Fußläufig zu erreichen.

Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zu den BAB A42 oder A57.

Ufort ist beliebt durch das gute Umfeld, die Stadtnähe mit der umgebenen Natur.

Ob Sie gerne spazieren gehen, Joggen oder Fahrradfahren.

Der Teervorter Wald und die Wege im Landschaftsschutzgebiet entlang des Moers-Baches zum Repelener Park oder in die Stadt. Alles in der Nähe.

Codice oggetto: 26070003 - 47445 Moers / Uftorf - Uftorf

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