

Moers / Utfort - Utfort

# Modernisiertes Traumhaus in Moers-Utfort

Objektnummer: 26070003



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

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 270 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort**

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

Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Auf einen Blick

Objektnummer	26070003	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1993	Zustand der Immobilie	modernisiert
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	12.02.2036	Endenergiebedarf	44.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort**

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus den erweiterten Terrassenflächen auf einem 270 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort**

## Ausstattung und Details

- 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 verklindert
- 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 Schiebelementen 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

**Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort**

## Alles zum Standort

Lage, Lage, Lage

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Moers-Uftort 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.

Uftort 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.

**Objektnummer: 26070003 - 47445 Moers / Uftort - Uftort**

## 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](mailto:moers@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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