

Moers / Uftort - Uftort

Modernisiertes Traumhaus in Moers-Uftort

Número de propiedad: 26070003



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108 m² • HABITACIONES: 5.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m²**

Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

De un vistazo

Número de propiedad	26070003	Precio de compra	599.000 EUR
Superficie habitable	ca. 108 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, Jardín / uso compartido
Año de construcción	1993		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	12.02.2036	Demanda de energía final	44.70 kWh/m ² a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



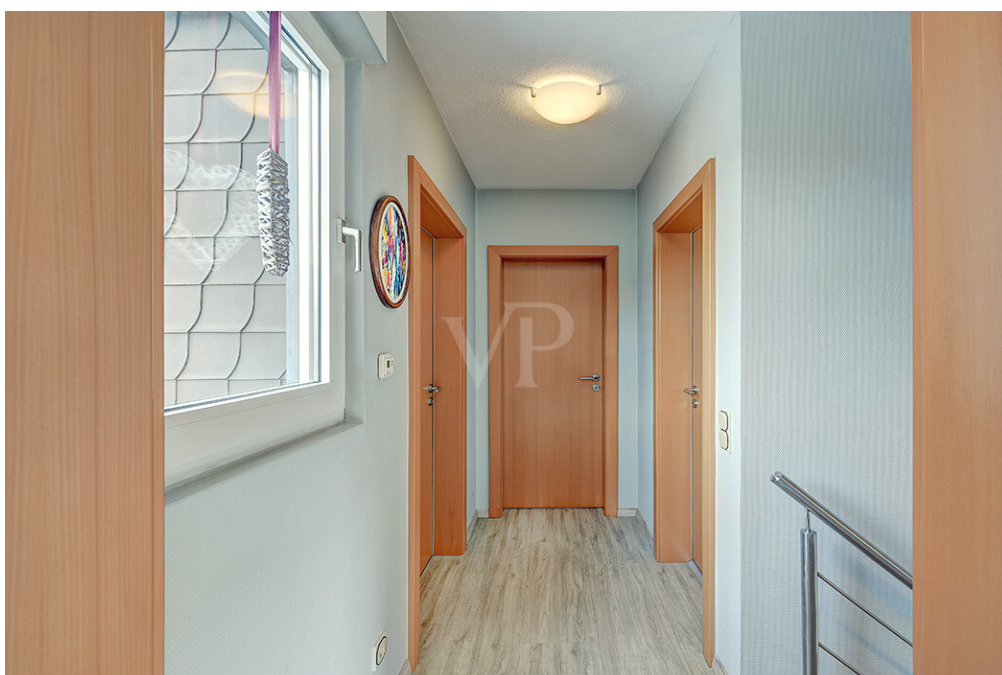
Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad



Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Utfort - Utfort

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

Detalles de los servicios

- 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)
- Einbruchschutz - 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

Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com