

Moers / Ufort - Ufort

Modernisiertes Traumhaus in Moers-Ufort

CODE DU BIEN: 26070003

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 270 m²

CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Utfort - Utfort

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26070003
Surface habitable	ca. 108 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.02.2036	Consommation d'énergie	44.70 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

La propriété



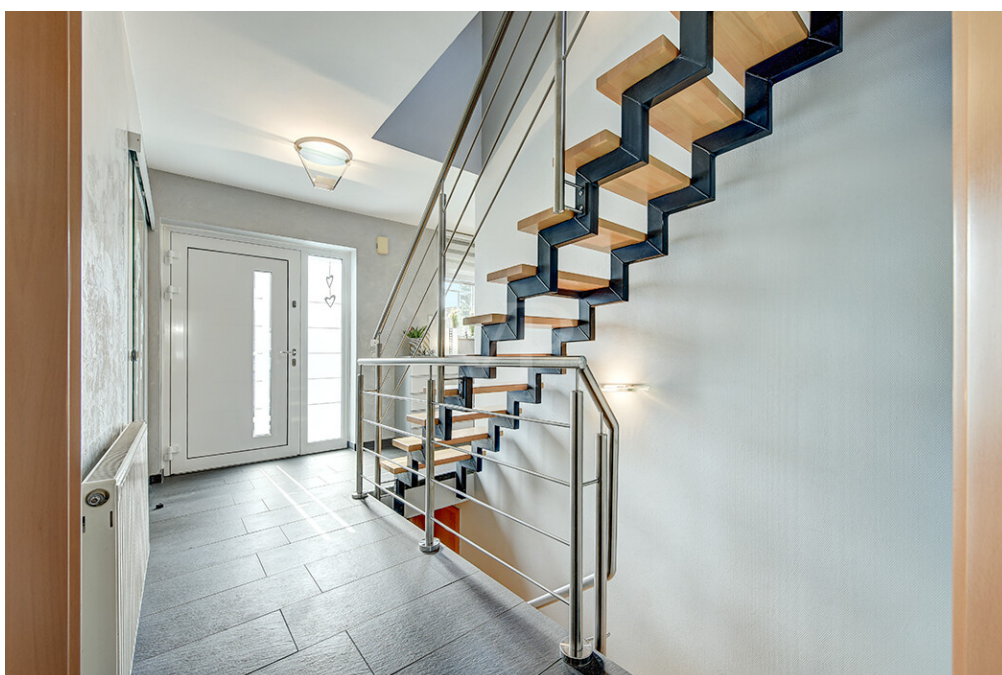
CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

La propriété



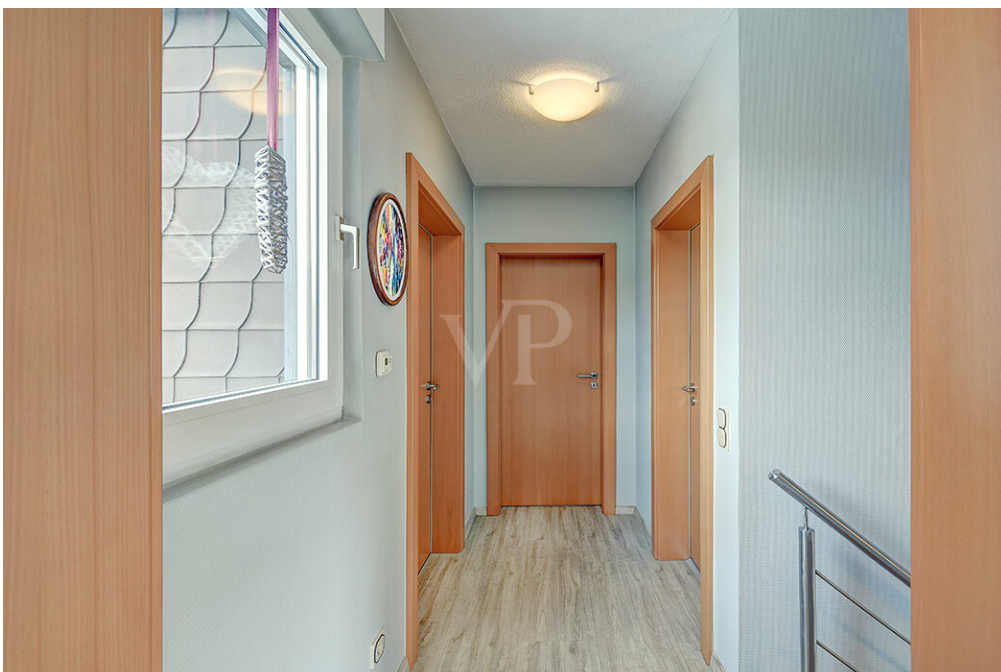
CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Utfort - Utfort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Utfort - Utfort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

La propriété



CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



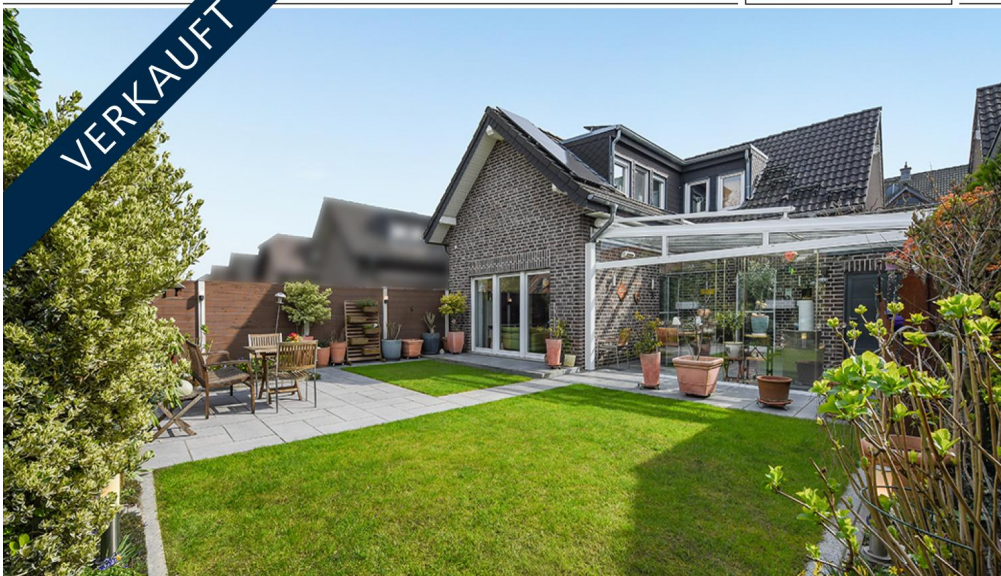
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VERKAUFT



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Utfort - Utfort

Une première impression

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 verlinkerte 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 Fertiggeraue (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.**

CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

Détails des commodités

- 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 Schiebeelementen 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 freischwiegend 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

CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Uffort - Uffort

Tout sur l'emplacement

Lage, Lage, Lage

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Moers-Uffort 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.

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

Ob Sie gerne spazieren gehen, Joggen oder Fahrradfahren.

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

CODE DU BIEN: 26070003 - 47445 Moers / Ufort - Ufort

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com