

Moers – Uftort

# EFH mit Schwimmhaus in beliebter Lage in Mo- Uftort \*Erbpachtgrundstück mit zu erwerben\*

CODICE OGGETTO: 24070014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uftort

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

**CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Ufort**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24070014	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 176 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1971	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Ufort

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	303.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uffort

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Ufort

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uftort**

## Una prima impressione

Dieses ausgefallene, voll unterkellerte und freistehende Einfamilienhaus in bester Lage von Moers-Uftort ist ideal für Familien, die das Besondere mögen. Mit einer Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 670 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Platz für Ruhe und Entspannung. Ein weiteres highlight ist die im Garten gebaute Schwimmhalle, mit L-Becken, Gegenstromanlage, Dusche und WC. Der angesetzte Kaufpreis ist auf der Basis von Erbpacht. Der Erbpachtzins beträgt aktuell 268,- EUR monatlich, Restlaufzeit bis 2069. Das Grundstück kann vom Pachtgeber auf Wunsch erworben werden. Diese Immobilie, erbaut im Jahr 1971, besticht durch seinen zeitlosen Charme und seine solide Bauweise. Für wohlige Wärme sorgt die ölgefeuerte Warmluftheizung, welche in ein Wärmepumpensystem umgebaut werden könnte. Die Ausstattung des Hauses ist einfach gehalten und bietet die Möglichkeit persönliche Akzente zu setzen. Das Erdgeschoss heißt die Gäste durch den repräsentativen Flurbereich willkommen und führt dann ins große Wohn- Esszimmer mit Kamin, in dem sich die Familie entspannen und gemeinsame Zeit verbringen kann. Vom Wohnzimmer führt eine Treppe zum darüberliegenden Atriumraum und einer Galerie, die noch als zusätzlicher Platz für Home Office oder als Hobby Raum genutzt werden kann. Die Küche zur Straßenseite hin, bietet ausreichend Platz zum Kochen. Zugang zu der Terrasse und dem Garten erhält man durch die Hebe-Schiebeanlage und eine weitere Gartentür im Wohnzimmer. Linker Hand vom Flur gelangt man zum Schlaf- und Gästezimmer, Badezimmer mit Wanne und dem angrenzenden Ankleidezimmer, sowie zum Gäste-WC und der geräumigen Garderobe, welche das Angebot im Erdgeschoss abrunden. Das Dachgeschoss bietet einen Wohn-Essraum, eine Küche, einen Schlafraum und ein Badezimmer mit Wanne und kann als separate Wohneinheit oder als zusätzliche Schlaf - bzw. Kinderzimmerräume für die Familie genutzt werden. Das Dusch-Bad im EG und das Dusch-Bad im Obergeschoß ist funktionell eingerichtet und bietet eine gut Aufteilung. Die Loggia im Obergeschoss lädt zum Entspannen und Genießen der Sonne ein und bieten einen herrlichen Blick auf den Garten und gibt zusätzlich noch Beschattung für die untere linke Terrasse. Die Grundstücksfläche von ca. 670 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Grillabende im Freien und für die Kinder viel Platz zum Spielen. Diese Immobilie bietet alles, was eine Familie für ein angenehmes und komfortables Leben benötigt. Egal ob mit dem separaten Wohnbereich im Obergeschoss oder mit einer sehr großzügigen Wohnfläche mit bis zu 5 Schlafzimmern und einem großzügigen Garten ist sie der perfekter Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

**CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Ufort**

## Dettagli dei servizi

- Modernisierungsmaßnahme:
  - 2 Dachgeschossfenster (Velux) 2021 erneuert
- Heizungsart: ölgefeuerte Warmluftheizung, umbaufähig zur Wärmepumpe
- EG: Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- EG: Gäste-WC mit Fenster
- 1. OG: Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Schwimmhalle vom Baujahr 1979: Gäste WC mit Fenster
- Wohn- Esszimmer: Fliesen
- Flur: Marmorboden
- Küchen und Bäder: Mosaik-Fliesen
- alle Schlafzimmer und Gästezimmer: Teppich
- Schwimmhalle: Fliesen
- Doppel-Garage in massiver Bauweise, mit Zugang zum Keller
- 1 zusätzlicher Stellplatz mit Gebälk vorhanden
- Garten: Gehölzer ausgelichtet und beigeschnitten
- ältere Markise
- Schwimmhalle: mit Gegenstromanlage, Dusche und WC
- Sauna im Keller
- verlängerte Garage

**CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Ufort**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Moers-Ufort. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung. 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 entlang des Moers-Baches zum Repelener Park oder in die Stadt. Alles in der Nähe.

**CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Uftort**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 303.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 24070014 - 47445 Moers – Ufort**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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