



Immobilien-Exposé

**Freistehendes Einfamilienhaus in
absolut bevorzugter Lage von Moers-
Utfort**

Objekt-Nr.:
66582-8497

Haus zum Kauf

in 47445 Moers - Ufort



Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

348.000 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

165 m²

Zimmer

7

Grundstück (ca.)

682 m²

Anzahl Etagen

1

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Wohneinheiten

1

Baujahr

1938

Stellplätze

1

Garagenanzahl

1

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus, massiv gebaut, ein Vollgeschoss plus ausgebautes Satteldach, Ursprungsbaujahr 1939, Anbauten in den 50-er Jahren, ca. 165 m² Wohnfläche, baujahrtypische, etwas kleinteilige Raumaufteilung.

Erdgeschoss: Eingangsdiele, großes Wohnzimmer (Durchbruch), Leseecke zum Garten hin, Küche mit Esszimmer, Gästezimmer und Badezimmer, Gäste-WC

Dachgeschoss: kleines Bad, 3 Kinderzimmer (davon ein Durchgangsraum), Schlafzimmer.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Abstellfläche im Spitzboden. Die extra große Garage wurde als Tiefgarage mit in das Kellergeschoss integriert.

Ausstattung

Die Ausstattung ist etwas in die Jahre gekommen, der Erwerber sollte einplanen, sämtliche Gewerke vom Dach bis hin zum Sanitär zu erneuern. Dies haben wir im Kaufpreis bereits berücksichtigt!

Zusätzlich könnte über eine Änderung der Grundrisse nachgedacht werden, da der Grundriss den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht wird.

Positiv zu erwähnen ist, dass die Öl-Zentral-Heizung erst in 2017 ausgetauscht wurde und das Haus in 2008 ein Wärmedämmverbundsystem (10 cm bzw. im Anbau 5 cm) bekommen hat.

Sonstiges

Das Grundstück ist ein absolutes Filetstück! Es ist 682 m² groß, hat eine ordentliche Front und verläuft rechteckig. Hier haben Gartenliebhaber alle Möglichkeiten sich zu verwirklichen! Aufgrund der Grundstücksgröße lässt sich dann auch die Nordlage verkraften, in dem man z.B. eine zweite Terrasse im hinteren Gartenbereich errichtet.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 17.01.2025

Endenergiebedarf Wärme: 250 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr: 1939

aben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

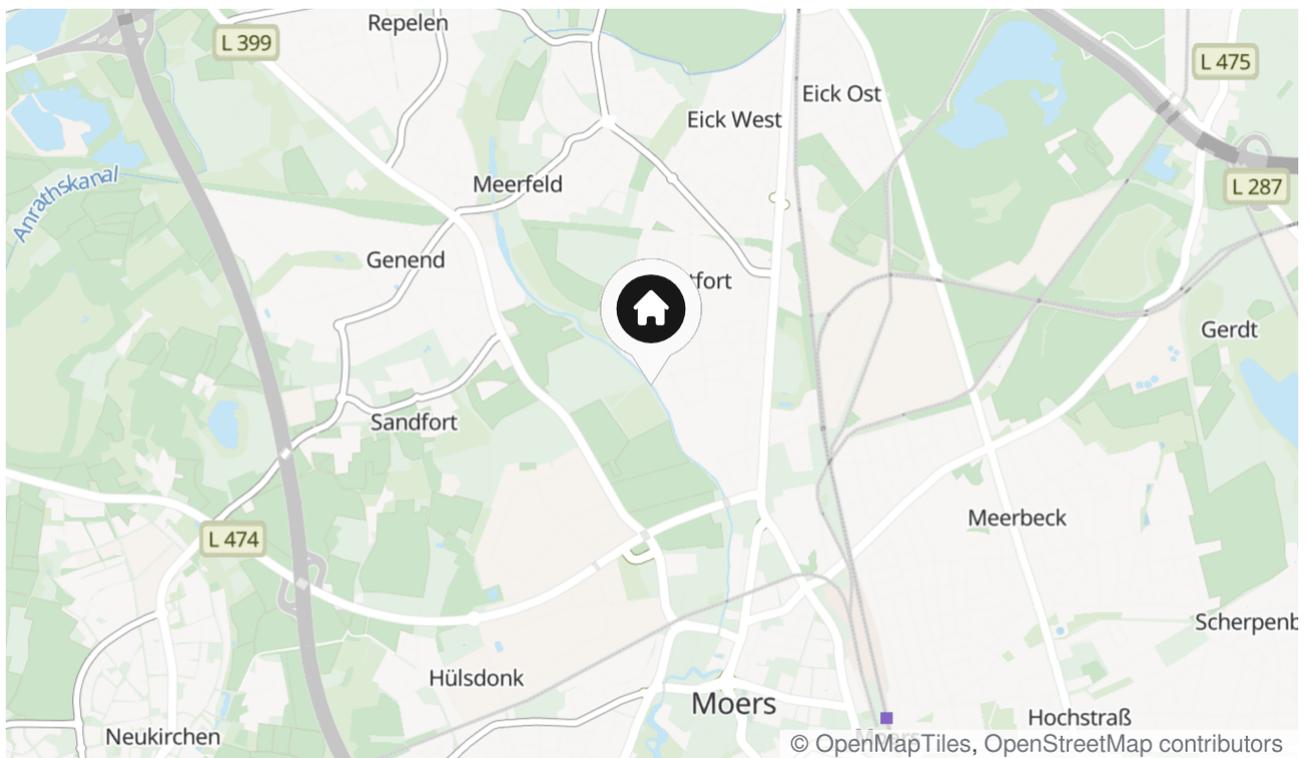
Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

Lage & Umgebung

47445 Moers - Ufort

Die Lage in Moers-Alt-Ufort gehört zu den beliebtesten in ganz Moers. Sie zeichnet sich vor allem durch das sehr gute Wohnumfeld und die Nähe (ca. 2,5 km) zum Moerser Stadtzentrum aus. Das Objekt befindet sich in einer kleineren Seitenstraße mit gepflegten Einfamilienhäusern auf überwiegend großen Grundstücken.

Das neue Edeka-Versorgungszentrum ist bequem zu Fuß zu erreichen, genau wie ein Kindergarten. Grundschule und weiterführende Schulen sind gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die Autobahnauffahrt zur A 42 ist ca. 5 Autominuten entfernt und gewährleistet eine optimale Anbindung an die umliegenden Ballungsgebiete.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

250 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger

Öl

Baujahr (Energieausweis)

1939

Gültig bis

16.01.2035





Einfamilienhaus in Moers-Utfort



Herzlich willkommen



Gartenansicht



Wohnbereich



Esszimmer



Lesecke



Küche



Esszimmer/Küchenerweiterung



Badezimmer EG



Gäste-WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Dachterrasse



Blick von der Terrasse



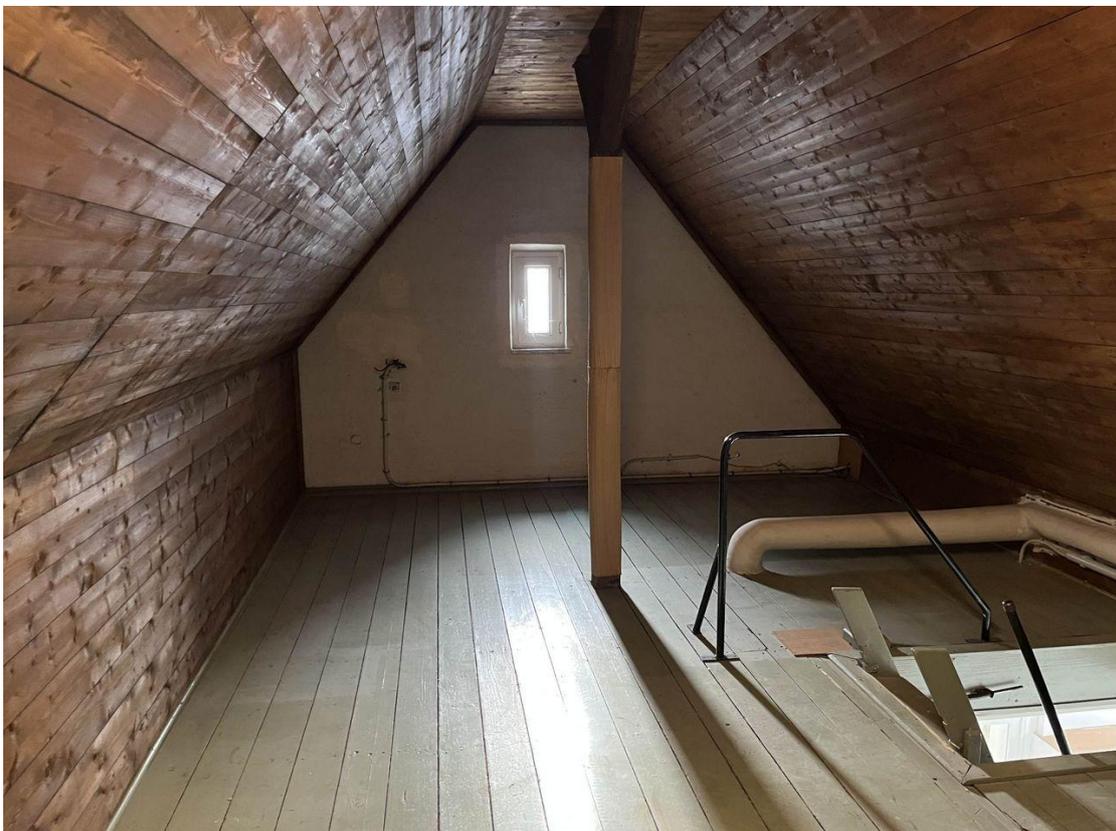
Durchgangsraum/Ankleide



Kinderzimmer II/Büro



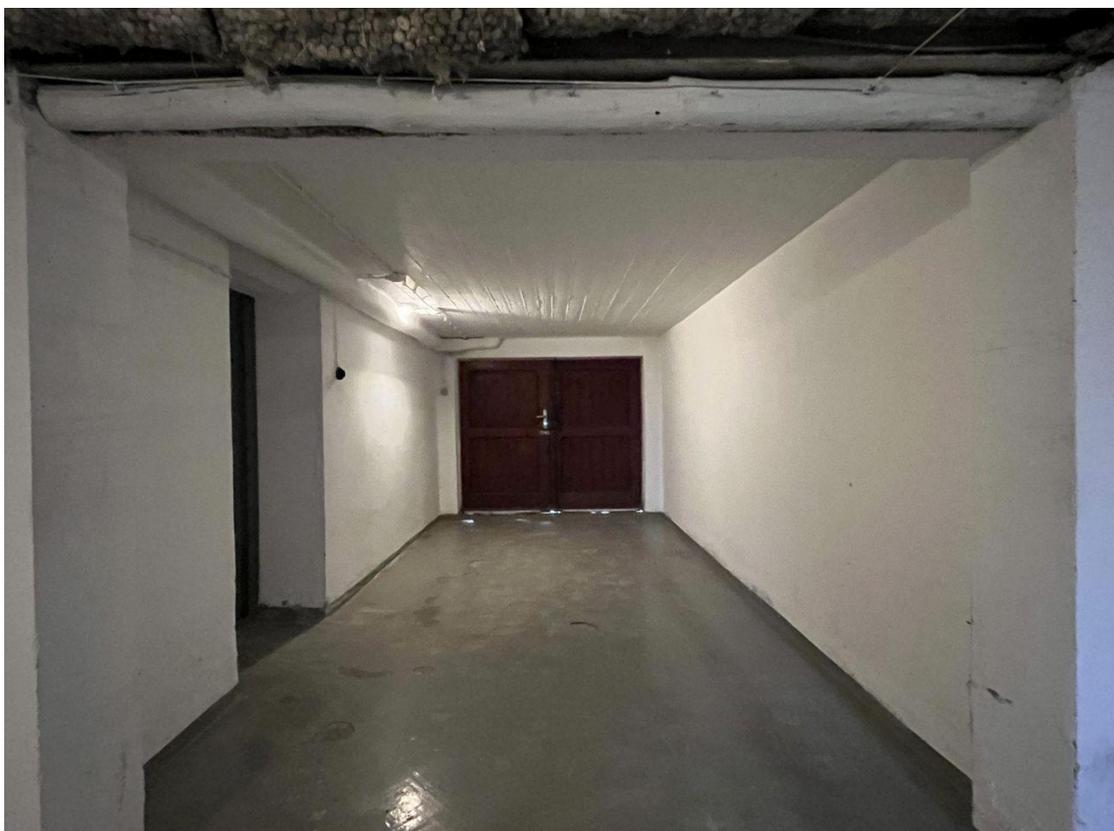
Badezimmer



Dachboden



Keller



Garage



Gartenansicht



Blick in den Garten



Garten

Kontakt

Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841 91990

E-Mail: r.stumpf@hoffmann-ivd.de

Ihr Ansprechpartner

Ramona Stumpf

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

