Moers – Utfort

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

***Objektnummer: 24070014***

**KAUFPREIS:** 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 176 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 670 m²

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**


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

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24070014 |
| Wohnfläche | ca. 176 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1971 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 299.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 12.08.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 303.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1971 |

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Ein erster Eindruck

Dieses ausgefallene, voll unterkellerte und freistehende Einfamilienhaus in bester Lage von Moers-Utfort ist ideal für Familien, die das Besondere mögen. Mit einer Wohnfläche von ca. 176 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 670 m² 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 Gründstück 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 m² 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.

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Moers-Utfort. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung. Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zu den BAB A42 oder A57. Utfort 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.

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 303.10 kwh/(m²*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.

**Objektnummer: 24070014 - 47445 Moers – Utfort**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

Neustraße 34  Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com