

## Außergewöhnliche Doppelhaushälfte in Top-Lage von Moers-Utfort!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66582-8483

Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

In hochwertiger Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte, Baujahr 2001, verlinkert, Satteldach voll ausgebaut, 4 bis 5 Schlafzimmer, insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Raumaufteilung: EG: Eingangsdiele mit Treppenhaus, Wohn-/Esszimmer (ca. 32 m<sup>2</sup>), Küche, Gästezimmer, Gäste-WC mit Dusche. DG: geräumiges Elternschlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>), zwei Kinderzimmer (je ca. 12 m<sup>2</sup>), Badezimmer Spitzboden: ca. 11 m<sup>2</sup> großer Studioraum UG: großer Hobbykeller (32 m<sup>2</sup>), Vorratskeller, Waschküche mit Heizung, Abstellkeller

## Lage

Besonders der neue Teil von Uforth hat sich zu einem der gefragtesten Wohnplätze von Moers entwickelt: stadtnah, ein top-gepflegtes Umfeld mit schicken Häusern und netten Nachbarn, alles das spricht für diesen Standort. Auf verkehrsberuhigten Spielstraßen können sich die Kinder noch frei bewegen, im nah gelegenen Grüngürtel können sich die Kids auf gepflegten Spielplätzen tummeln und der tägliche Einkauf kann durch das neue Edeka-Versorgungszentrum sogar zu Fuß erledigt werden! Die Moerser Fußgängerzone ist keine 2,5 km entfernt, in beinahe gleicher Distanz sind Sie auf der Autobahn, die eine exzellente Anbindung an das benachbarte Ruhrgebiet oder in den Großraum Düsseldorf bietet.

## Ausstattung

Die Ausstattung wurde seinerzeit sehr hochwertig ausgewählt. So liegen im gesamten Objekt helle Bodenfliesen, die Gas-Zentral-Heizung ist als Fußbodenheizung ausgelegt worden, die Fenster sind weiß und mit elektrischen Außenrollos versehen, die Garage neben dem Haus hat Überlänge und bietet zusätzlichen Stauraum. Das Haus ist komplett unterkellert, in den Kellerräumen befinden sich überwiegend Heizkörper, so dass diese auch als Hobbyräume nutzbar wären. Im weißen Badezimmer im DG befindet sich eine Dusche, im Gäste-WC wurde ebenfalls eine zusätzliche Dusche eingebaut.

## Sonstiges

Das Eck-Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und hat eine Größe von 264 m<sup>2</sup>. Für Sichtschutz sorgt die dichte Heckenbepflanzung an den Grundstücksgrenzen. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 15.11.2024 Endenergieverbrauch Wärme: 71 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: B Baujahr: 2001 Haben 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!

## Bilder





















