

Exposé

Einfamilienhaus in Duisburg

Charmanter Altbau mit Garten - ohne Makler



Objekt-Nr. **OM-398733**

Einfamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

47137 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	432,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Herzen des Ruhrgebiets wartet ein schöner Altbau mit Garten und dazugehörigem Baugrundstück auf Menschen mit Wohnträumen und kreativen Ideen. Haus und Grundstück sind für Familien mit Kindern ebenso geeignet wie für Wohnprojekte. Als Architektenhaus bietet es in Kombination mit dem Baugrundstück ein hohes Entfaltungspotenzial.

Das Erdgeschoss kann sehr gut als Praxis, Studio, Büro, Seminarraum o.ä. genutzt werden, um Arbeit und Wohnen miteinander zu verbinden. Auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus bietet sich an.

Das Gebäude ist ein Einfamilienhaus, rechtsseitig angebaut, mit einem gen Süden ausgerichteten Garten. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von insgesamt 432 qm. Es besteht aus zwei Teilen: Das mit dem Haus bebaute Grundstück mit einer Fläche von 242 qm und das mit der Garage bebaute Baugrundstück mit einer Fläche von 190 qm.

Hier könnte ein neues Gebäude errichtet oder an das bestehende Haus angebaut werden.

Der Wohnbereich des Altbaus umfasst das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss; zudem verfügt das Haus über einen Keller mit vier Räumen und einen Spitzboden.

Das Architektenhaus aus den 1930er Jahren hat einen großen Garten mit altem Baumbestand. Eine umfangreiche qualitativ hochwertige Sanierung erfolgte 2021.

Das Haus hat 9 Zimmer, ein Duschbad mit Waschbecken, Toilette und begehbare Dusche, 1 Wannenbad und ein Gäste-WC.

Es gibt drei Zugänge in den Garten: einen von der Straße aus, einen aus einem Wohnraum im EG und einen aus dem Untergeschoss. Der im Süden angrenzende parkähnliche Garten einer Wohnanlage bietet einen weiten Blick ins Grüne ohne Bebauung.

Ausstattung

- Bodenbeläge: Holzdielen in den Wohn- und Schlafräumen im EG und in einem Raum im DG; Fliesen im Eingangsbereich und in den Bädern, Fliesen in einem Raum mit Küchenanschlüssen im OG, Teppichboden (DG), OSB-Platten im Spitzboden
- Klassische Massivholztreppe
- 3fach verglaste Fenster
- Innentüren und Türrahmen aus Massivholz
- Elektronische Rolläden in den Wohnräumen des EG
- Wärmedämmtes Dachgeschoss
- Klassischer Kachelofen mit Warmluftverteilung ins Erdgeschoss und Obergeschoss; bedarfsbezogen kann zusätzlich mit Elektroradiatoren/ Infrarot- Wandheizung geheizt werden. Optimale Ausrichtung des Daches für die Nutzung von Sonnenenergie; aktuell gibt es eine staatliche Förderung für den Einbau von Photovoltaik-Anlagen und von regenerativen Heizsystemen.
- Handtuchheizkörper im Duschbad
- Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzer
- Gasanschluss mit Zähler vorhanden.
- Glasfaseranschluss in Vorbereitung

Energieeffizienzklasse: H. Stand 2019. Seitdem wurden die beiden Empfehlungen des Energieberaters umgesetzt: 3fach verglaste Fenster und Dachdämmung.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir verkaufen von Mensch zu Mensch - ohne Provision, ohne Maklercourtage.

Bitte nehmen Sie gern Kontakt mit uns auf!

Lage

Ruhige Lage in einer Seitenstraße mit exzellenter Infrastruktur in dem Duisburger Stadtteil Mittelmeiderich. Ideal für Familien mit Kindern und Wohnprojekte.

Beste Verkehrsanbindung mit dem Auto in die Großstädte des Ruhrgebietes, nach Düsseldorf und an den Niederrhein sowie mit dem Öffentlichen Nahverkehr (450 m bis Meidericher Bahnhof, Bus- und Stadtbahnanbindung, Nachtbus).

In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kirchen und Moscheen, attraktive Kinderspielplätze, Kindertagesstätten und Schulen, Sport- und Freizeitangebote, Hundefreilaufwiesen usw.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	473,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnraum 1 - Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnraum 2 - Erdgeschoss



Wohnraum 2 +3 mit Kachelofen

Exposé - Galerie



Wohnraum 4 - Erdgeschoss



Treppe und Flur - Erdgeschoss



Flur - Obergeschoss

Exposé - Galerie



Treppe



Schlafrum 1 - Obergeschoss



Schlafrum 2 - Obergeschoss

Exposé - Galerie



Wannenbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Ausgebautes Dachgeschoss



Raum im Dachgeschoss



Spitzboden