

# Exposé

## Einfamilienhaus in Duisburg

### Freistehendes Zwei-Familienhaus mit großem Garten und Garage in DU-Bergheim



Objekt-Nr. OM-402290

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **549.000 €**

47228 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |               |                |
|-------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| Baujahr           | 1965                  | Energieträger | Öl             |
| Grundstücksfläche | 961,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | sofort         |
| Etagen            | 2                     | Zustand       | gepflegt       |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer    | 2              |
| Wohnfläche        | 275,84 m <sup>2</sup> | Garagen       | 1              |
| Nutzfläche        | 68,30 m <sup>2</sup>  | Heizung       | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses großzügige und gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964, mit einer Wohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> und einem schön angelegten Grundstück von ca. 961 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten, ideal für eine große Familie oder als Generationenhaus.

**Erdgeschoss:** Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes, großes Wohnzimmer mit Kamin und angrenzendem Essbereich, der direkten Zugang zum weitläufigen Garten bietet. Die geräumige Küche ist perfekt geschnitten und bietet Ihnen genügend Freiraum zur Gestaltung. Ein Ankleidezimmer, das auch als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, ein Gäste-WC, sowie ein großzügiges Schlafzimmer runden das Raumangebot ab. Im Kellergeschoss befinden sich ein weiteres Büro, eine Waschküche, ein Heizungsraum sowie ein zusätzlicher Kellerraum. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss das großzügige Badezimmer, welches aufgrund der hochwertigen Ausstattung ein wahrer Blickfang ist.

**Dachgeschoss:** Die Wohnung im Dachgeschoss besticht durch ein großes Wohn-Esszimmer mit Kamin, zwei weitere Schlafzimmer und eine geräumige Küche, die sowohl funktional als auch einladend ist. Das Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch rundet die obere Wohneinheit ab.

**Außenbereich:** Der Garten des Hauses ist eine wahre Oase, ausgestattet mit einem Swimming-Pool und einem Jacuzzi – ideal, um die Sommertage in vollen Zügen zu genießen. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein weiteres Gebäude mit einer Gewerbe- und Nutzfläche von ca. 45,22 m<sup>2</sup>, welches zunächst als Büro gedient hat und jetzt zum Hobbyraum umfunktionierte wurde. Dies ist ein wahrer Vorteil für jeden Unternehmer, da es sich hier um eine offizielle Gewerbefläche handelt und somit das Leben mit der Familie und der Arbeit ideal vereint werden kann.

**Garage & Stellplätze:** Das Haus bietet zudem eine große Garage sowie Platz für zwei weitere PKW vor der Garage, was für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgt.

**Ausstattung:** Die hochwertige Ausstattung im gesamten Haus lässt keine Wünsche offen. Beheizt wird das Gebäude mittels einer Öl-Zentralheizung. Das Haus befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und bietet somit einen hohen Wohnkomfort. Zu Ihrer Sicherheit ist eine moderne Alarmanlage installiert, sodass Sie stets sorgenfrei in den Urlaub reisen können und Ihre Immobilie dauerhaft gesichert ist. Ein Balkonkraftwerk ist ebenfalls verbaut und bietet Ihnen eine zusätzliche klimafreundliche Stromzufuhr, wodurch Ihre monatlichen Stromkosten reduziert werden.

Diese Immobilie ist perfekt für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus geeignet und bietet sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich viel Raum für individuelle Entfaltung. Ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit viel Platz und Komfort suchen.

## Ausstattung

- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Zwei separate Wohneinheiten
- Ideal als Generationen- oder Zweifamilienhaus
- Moderne Ausstattung
- Swimmingpool und Jacuzzi
- Große Garage
- Alarmanlage installiert
- Zusätzliches Balkonkraftwerk

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Duisburg-Bergheim, einem ruhigen und gleichzeitig sehr gut angebundenen Wohnviertel. Bergheim zeichnet sich durch seine grüne und familienfreundliche Umgebung aus, die ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und komfortables Leben bietet. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, was zu einer angenehmen, harmonischen Wohnatmosphäre beiträgt.

Trotz der ruhigen Lage profitieren die Bewohner von einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an wichtige Straßenverbindungen. Die Duisburger Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch die Anbindung an die A59, A42 und A40 ist schnell und unkompliziert, was Pendlern eine einfache Erreichbarkeit von umliegenden Städten wie Düsseldorf, Essen und Oberhausen ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf bietet der Stadtteil eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen in der Nähe. Zudem laden zahlreiche Grünflächen, wie der nahegelegene Landschaftspark oder der Duisburger Stadtwald, zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Bergheim vereint somit die Vorzüge einer naturnahen Lage mit einer hervorragenden Anbindung an städtische Einrichtungen und Verkehrsinfrastrukturen – eine ideale Kombination für Familien, Pendler und Menschen, die einen hohen Wohnkomfort in einer ruhigen Umgebung suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 160,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Diele Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Diele Untergeschoss



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss