

Exposé

Einfamilienhaus in Duisburg

**Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung;
Nichtraucherhaus, gepflegt, komfortabel, hell**



Objekt-Nr. OM-436335

Einfamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

47249 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	268,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	179,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

47249 Duisburg-Süd:

Freistehende Immobilie mit 2 Eigentumswohnungen und großer Garage

Die Immobilie wurde 1996 in konventioneller Bauweise errichtet. Sie ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt mit zwei Grundbüchern und zwei separaten Eingängen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 179 qm, auf die Hauptwohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entfallen 127 qm. Die Einliegerwohnung im Souterrain hat 52 qm und eignet sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

In beiden Wohnungen wurde nie geraucht, beide Wohnungen sind bereits freigezogen.

Vor der Garage der Eigentümerwohnung (19,4 qm, Einfahrtshöhe 2,20 m) gibt es einen Stellplatz für den Zweitwagen (Carport).

Das pflegeleichte Grundstück hat eine Fläche von 268 qm, es gibt daher keine Spielwiese für Kinder oder Hunde. Dennoch bleibt viel Abstand zu den Nachbarn.

Hinter der Haustüre betreten Sie den Flur der Hauptwohnung.

Zur linken Seite führt eine Treppe in das Obergeschoss mit den Schlafräumen.

Ebenerdig vom Flur aus gelangen Sie in den großzügigen, offenen Wohn-Essbereich mit Blick ins Grüne durch eine 4-flügelige, bodentiefe Fensteranlage. Links vom Esszimmer befindet sich der offene Küchenbereich mit einer hochwertigen Einbauküche und viel Platz zum Kochen gemeinsam mit Freunden oder der Familie.

Rechts vom Esszimmer führen zwei Stufen in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit zwei doppelflügeligen, bodentiefen Fenstern zur Terrasse und weiteren drei Fenstern. Ein Kaminofen mit Sichtfenster verbreitet wohlige Wärme.

Eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum neben der Küche komplettieren das Erdgeschoss.

Im Keller befindet sich die Waschküche und ein schmaler Kellerraum.

Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer mit 10 qm, 12 qm und 27,5 qm (unter Berücksichtigung der Dachschrägen) sowie ein weiß gefliestes Bad mit zwei Fenstern, Wanne und Dusche (Vollbad).

Die 52 qm große Wohnung im Souterrain wird entweder über die 8 qm große Terrasse oder durch eine Innentüre vom Keller der Hauptwohnung erreicht. Sie besteht aus einem großen Wohn-Essbereich mit Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem Duschbad und einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung eignet sich besonders für eine Einzelperson.

Sonstiges

Ein Energieverbrauchsausweis (135kWh/a, Energieeffizienzklasse E) liegt vor.

Die Terrasse im EG und ein Teil der Pergola sind sanierungsbedürftig.

Die Gasheizung ist ca. 30 Jahre alt. Sie funktioniert, sollte aber in nächster Zeit erneuert oder gegen eine Wärmepumpe getauscht werden.

Fazit

Dieses schöne, helle und rauchfreie Haus eignet sich durch die Aufteilung in zwei Einheiten besonders für Selbstständige und Gewerbetreibende, die im Souterrain ihr Büro einrichten. Eine Vermietung an Familienangehörige oder Dritte ist steuerlich ebenfalls attraktiv.

Der Kaufpreis beträgt 479.000€

(Eigentümerwohnung 127qm: 340.000€, Einliegerwohnung 52qm: 139.000€, nur im Paket).

Kaufpreiszahlung und Übernahme erfolgen nach Vereinbarung. Eine Barzahlung, auch von Teilbeträgen, ist ausgeschlossen.

Bei ernsthaftem Interesse melden Sie sich bitte per E-Mail mit Angabe von Name, Adresse und Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Für eine Besichtigung legen Sie uns bitte einen Bonitätsnachweis oder eine Bankbestätigung vor; wir danken für Ihr Verständnis.

Ausstattung

Alle Wände in beiden Wohnungen sind verputzt und weiß/hell gestrichen.

Die Kunststofffenster sind mit Isolierverglasung, die Rollläden mit elektrischen Antrieben ausgestattet.

Fußbodenheizung liegt im gesamten Haus; die Gastherme könnte problemlos durch eine Wärmepumpe ersetzt werden. Im OG ist Teppichboden verlegt, alle anderen Räume haben einen hellen Keramikboden (einschließlich Garage).

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Anlieger-Straße („Zone-30“) in Duisburg, Wanheim-Angerhausen zwischen Angertaler- und Römerstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Freizeit- und Sportanlagen sind fußläufig erreichbar ebenso wie das Freizeit- und Naherholungsgebiet "Bieger Park".

Die Immobilie ist verkehrsgünstig gelegen. Haltestellen des

öffentlichen Nahverkehrs liegen in Fußentfernung. Auch der Bahnhof, diverse Autobahnen und der Flughafen Düsseldorf sind schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



EG Esszimmer Garten Nachbar

Exposé - Galerie



EG Einbauküche



EG Blick Küche Ri Esszimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Blick Treppenhaus Garderobe



EG Garderobe

Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



OG Zimmer 10 qm

Exposé - Galerie



OG Zimmer 12 qm



OG Vollbad links

Exposé - Galerie



OG Vollbad mitte, Wanne



OG Vollbad rechts, Dusche

Exposé - Galerie



OG großes Zimmer



OG großes Zimmer

Exposé - Galerie



OG großes Zimmer Einbauschränk



Souterrain Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Souterrain Wohnzimmer Terrasse



Souterrain Einbauküche

Exposé - Galerie



Souterrain Wohnzimmer



Souterrain Schlafzimmer

Exposé - Galerie

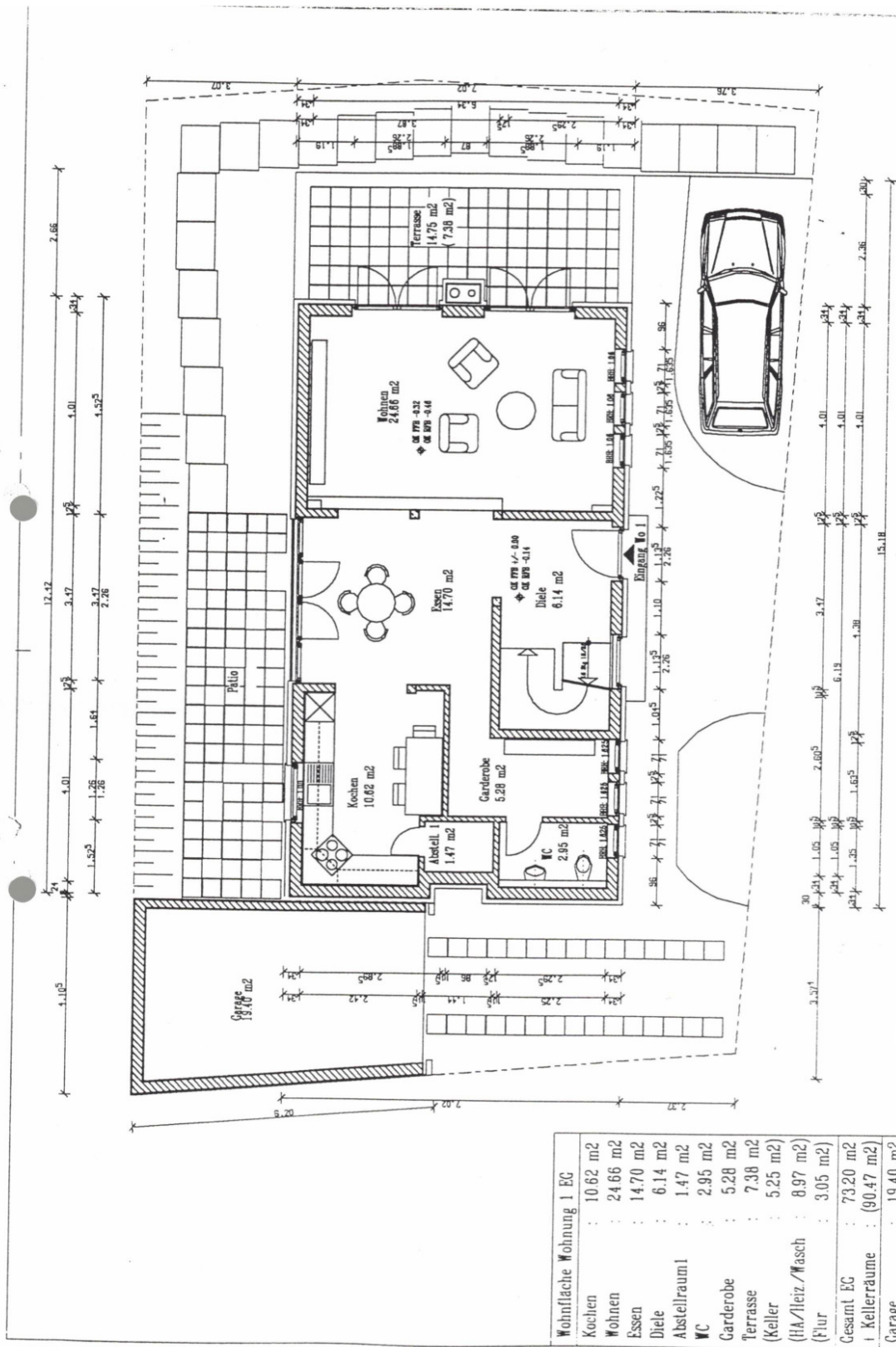


Souterrain Bad



Souterrain Bad

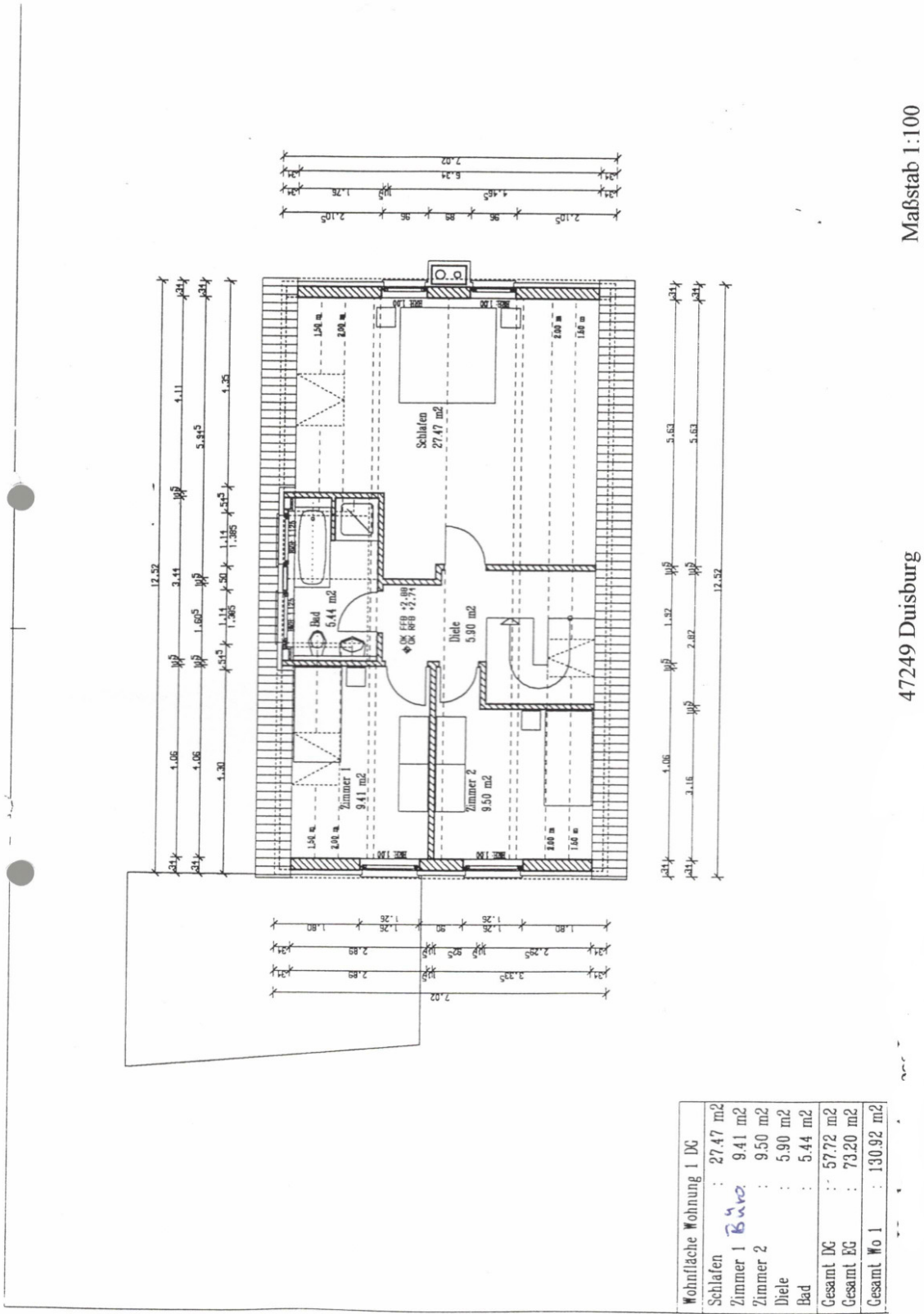
Exposé - Grundrisse



Maßstab 1:100

47249 Duisburg

Exposé - Grundrisse



Maßstab 1:100

47249 Duisburg

Exposé - Grundrisse

