

# Exposé

## Reihenhaus in Duisburg Wanheim

### Reihenmittelhaus Bj. 2000



Objekt-Nr. OM-439535

### Reihenhaus

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
WS

47249 Duisburg Wanheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	191,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2000 befindet sich in einer verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Siedlung, die sich durch ein harmonisches Gesamtbild und eine angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Das Haus steht auf einem 191 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück und verfügt zusätzlich über eine eigene Garage mit Stromanschluss.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss erreichbar sind:

- ein Tageslicht-Gästebad,
- eine helle Küche,
- sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, Schiebetür und direktem Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten.

Der Garten bietet viel Raum zur Erholung und ist zusätzlich mit einer praktischen Gartenhütte ausgestattet. Ein Tor im hinteren Gartenbereich führt direkt nach draußen.

## Ausstattung

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss erreichbar sind:

- ein Tageslicht-Gästebad,
- die helle Küche,
- sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, Schiebetür und direktem Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten.

Der Garten bietet viel Raum zur Erholung und ist zusätzlich mit einer praktischen Gartenhütte ausgestattet.

Über eine hochwertige Echtholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie:

- ein Schlafzimmer,
- ein Kinderzimmer,
- ein Hauswirtschaftsraum,
- sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere wertvolle Nutzfläche und kann flexibel als ein bis zwei zusätzliche Zimmer genutzt werden. Hier befindet sich ebenfalls die Gaszentralheizung.

Das gesamte Haus ist mit Holzfenstern mit Doppelverglasung ausgestattet und überzeugt durch eine solide Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinterer Gartenzugang zur Garage

mit Stromanschluss

Gartenhütte

Ausgebaute Dachgeschoss

Kriechkeller, teilweise Ausgebaut

Terrasse mit Markise

Das Haus ist nach 25 Jahren etwas Renovierungsbedürftig

## **Lage**

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer äußerst angenehmen, verkehrsberuhigten Wohnsiedlung, die sich durch ein harmonisches Erscheinungsbild und eine gepflegte Nachbarschaft auszeichnet. Die Straße ist nur von Anliegern befahrbar, wodurch ein ruhiges und sicheres Umfeld entsteht - ideal für Familien mit Kindern und alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen.

Die Siedlung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern ähnlicher Baujahre und vermittelt dadurch ein einheitliches, gepflegtes Gesamtbild.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



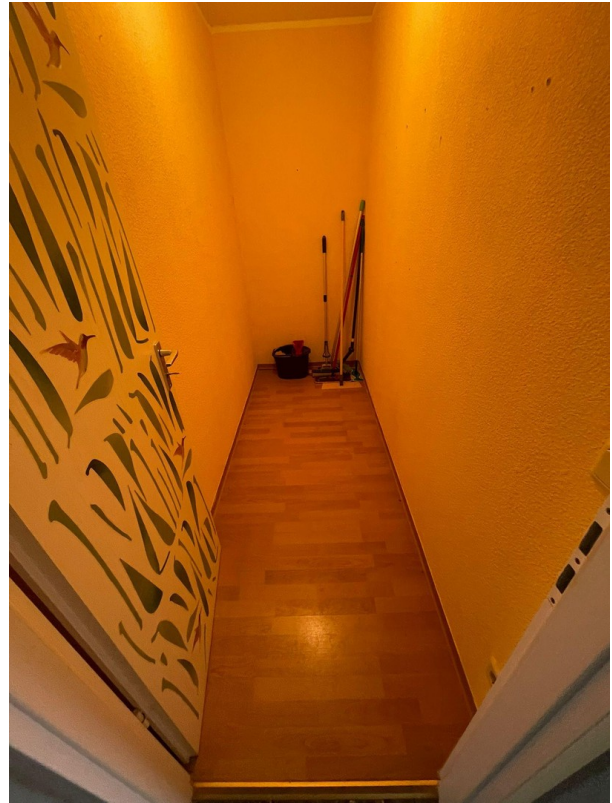
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

