

Exposé

Reihenendhaus in Duisburg

Top-Modernes Einfamilienhaus aus 2020 - Provisionsfrei vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-443515

Reihenendhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Engels

Günterstr. 56
47226 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| Baujahr | 2020 | Energieträger | Strom |
| Grundstücksfläche | 345,00 m ² | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 5,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 119,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Nutzfläche | 45,00 m ² | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde erst 2020 in Massivbauweise mit Vollklinker von einem renommierten Bauunternehmen gebaut (KfW-55 Standard). Es ist komplett unterkellert.

Aufgrund des neuen Baujahrs entspricht es auch neuen energetischen Vorgaben bzgl. Dämmung und PV-Anlage. Die Energiekosten sind daher sehr niedrig (wir zahlen aktuell ca. 150 EUR Strom pro Monat incl. Heizung und Warmwasseraufbereitung).

Es besteht kein Renovierungsbedarf - Nur streichen und sofort einziehen.

Der Garten ist für ein Objekt in dieser Lage verhältnismäßig groß, aber Pflegeleicht mit viel Rasen und zwei gemauerten Hochbeeten angelegt. Eine Gartenlaube gehört ebenfalls mit dazu.

Die 9-Meter lange Garage mit elektischem Sektionaltor bietet genug Platz für Auto, Fahrräder, etc. Der Stellplatz direkt davor bietet sogar Platz für zwei Mittelklasse-Wagen.

Bei der Wand im ersten OG zwischen Büro und Kinderzimmer handelt es sich um eine nachträglich eingebaute Trockenbauwand. Diese lässt sich bei Bedarf rückstandslos entfernen, falls anstelle der zwei Zimmer ein Großes gewünscht wird.

Besonderheit:

Die Zuwegung vor den Häusern ist anteilig Privatbesitz aller Anwohner der Straße.

Aus dieser Situation resultieren Gemeinschaftskosten für z.B. die Pumpe für das Abwasser, Verwaltung, Winterdienst und Haftpflichtversicherung). Auf das einzelne Haus umgelegt, belaufen sich diese Kosten aktuell auf € 66,- monatlich.

Ausstattung

Das Haus verfügt bereits über eine sehr gute und moderne Ausstattung. Hierzu zählt beispielsweise:

- die Beheizung erfolgt über Wärmepumpe (Luftwärme)
- Fußbodenheizung in allen Wohnebenen (EG, OG und Studio)
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- eine Terrasse mit Überdachung
- PV-Anlage
- Starkstromanschluß in der Garage für beispielsweise eine Wallbox
- 9 Meter tiefe Garage mit elektr. Sektionaltor
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Diverse Außenanschlüsse (Wasser / Strom)
- professionelle Netzwerkverkabelung im ganzen Haus
- Außenkameras im Eingangs-/Stellplatz-/Garagenbereich sowie im Gartenbereich

Zudem haben wir auch mögliche zukünftige Wünsche mit berücksichtigt. Es existiert beispielsweise eine Badvorbereitung für ein zweites Badezimmer im Dachgeschoss sowie eine getrennte Lichtsteuerung für einen weiteren Ausbau des Dachgeschosses in mehrere Zimmer. Eine SAT-Vorbereitung ist ebenfalls vorhanden. In der Garage befindet sich außerdem ein Starkstrom-Anschluss, so dass beispielsweise eine Wallbox einfach eingesteckt werden kann.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus ist noch recht zentral und dennoch ruhig am Rande einer Kleingartenanlage in unmittelbarer Nähe zum Volkspark gelegen. Daher eignet es sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Hundebesitzer.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheken etc.), befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Grundschule und auch weiterführende Schulen sowie eine Berufsschule sind ebenfalls fußläufig bequem zu erreichen.

Eine Bushaltestelle ist keine 200 Meter entfernt. Die A40 erreicht man mit dem Auto in wenigen Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 17,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Flur



Treppe in das erste OG

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche Bild 1



Küche Bild 2

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad Bild 1



Bad Bild 2

Exposé - Galerie



Babyzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Dachstudio Bild 1



Dachstudio Bild 2

Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



Aussicht Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Garten von der Terasse aus



Gartenansicht Bild 1

Exposé - Galerie



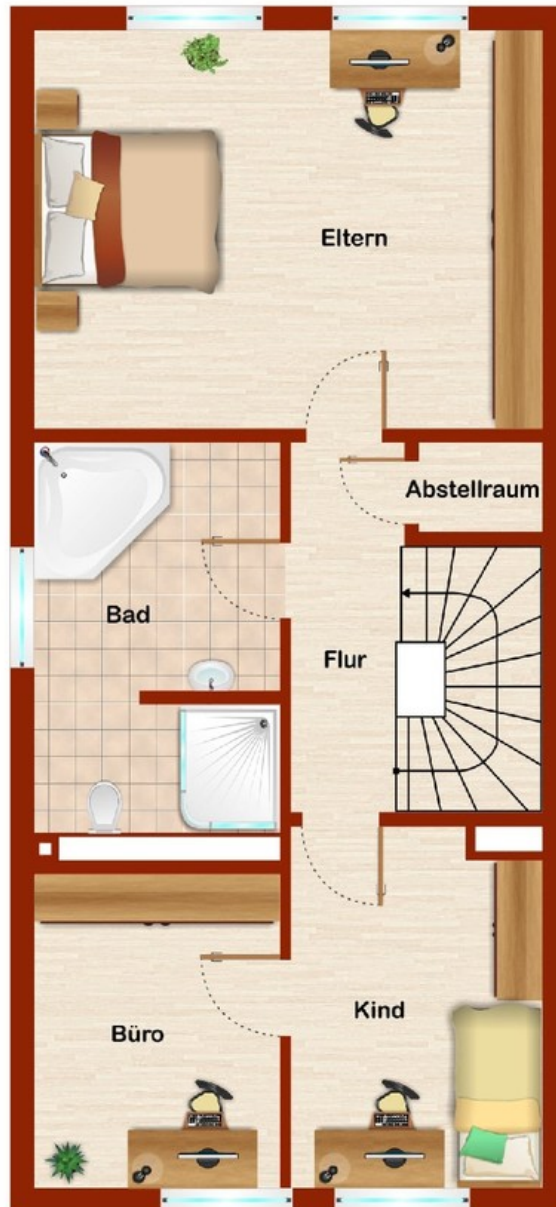
Gartenansicht Bild 2

Exposé - Grundrisse



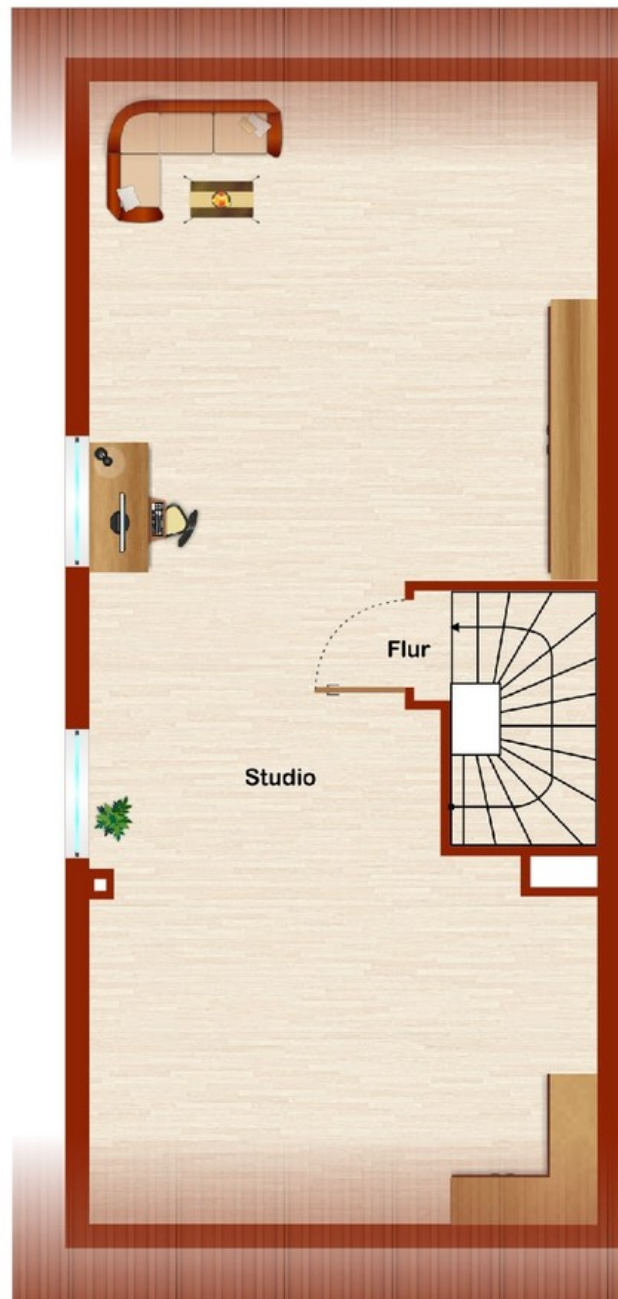
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



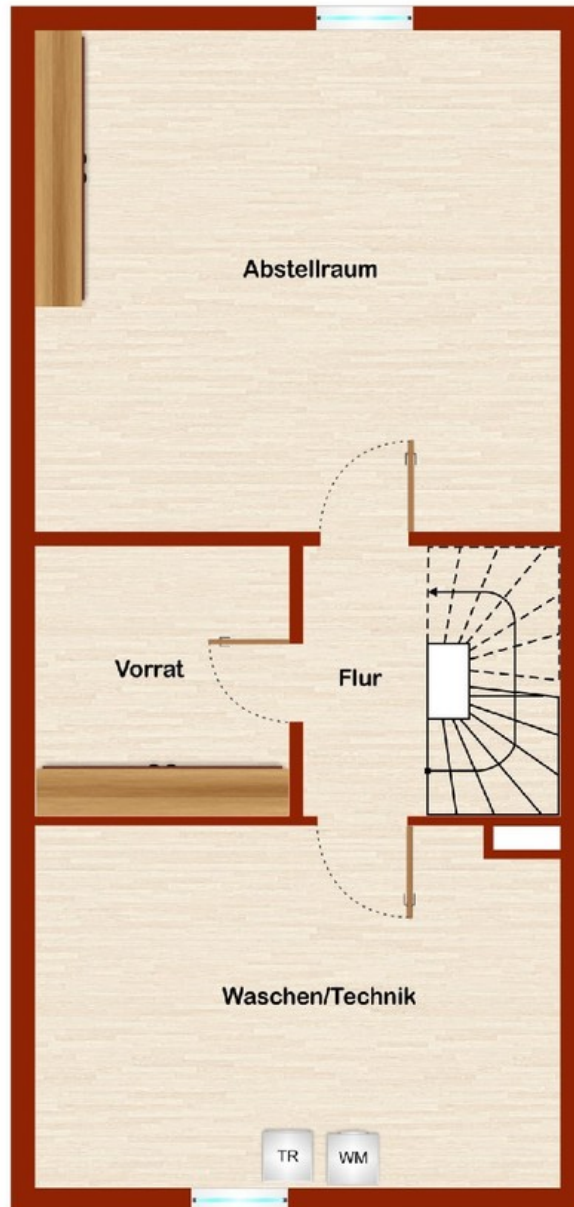
Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachstudio

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss