

Exposé

Doppelhaushälfte in Duisburg

Gepflegte Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern in Duisburg Alt-Homberg



Objekt-Nr. OM-445145

Doppelhaushälfte

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Blömer

47198 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1922 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 506,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 124,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 72,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine äußerst gepflegte, teilrenovierte Doppelhaushälfte mit einem Wohnraum von 124 qm. Sie befindet sich auf einem 506 qm großen Grundstück mit unverbaubarem Blick.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Waschküche, Flur und WC.

Kernstück der Immobilie ist das große helle Wohnzimmer mit angeschlossenem Wintergarten und herrlichem Blick in den weitläufigen Garten. Im Wohnzimmer befindet sich auch der Essbereich, von dem aus man in die helle Küche mit direktem Ausgang zur uneinsehbaren, windgeschützten Westterrasse gelangt. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen, die im Preis enthalten ist. Das Badezimmer ist mit modernen Einbauschränken sowie einer Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet. Es lässt sich über ein Fenster zur Gartenseite hin belüften. Neben der Terrasse befindet sich eine Waschküche mit einer weiteren Dusche, in der Waschmaschine und Trockner angeschlossen werden können. Der Flur mit Zugang zur separaten Toilette ist geräumig und mit einer Garderobe und Spiegelwand versehen.

Von der Straßenseite aus erreicht man den Eingang zu einer Garage mit Wasseranschluss, in der sich ein Pkw oder Fahrräder unterbringen lassen. Weitere Parkplätze befinden sich unmittelbar vor dem Haus.

Im ersten Obergeschoss liegen zwei Schlafzimmer, wobei eines über einen Ausgang zur Terrasse über dem Wintergarten mit Blick in den Garten verfügt. Vom Flur aus führt eine Treppe zur ausgebauten Mansarde, die als Arbeits-, Gäste oder weiteres Jugendzimmer genutzt werden kann.

Die Immobilie ist teilunterkellert. Im Keller befindet sich die Gasheizung in einem Trockenraum sowie zwei weitere Kellerräume, die als Lager oder Werkkeller genutzt werden können.

Die Immobilie wurde stets gepflegt und instandgehalten. Insbesondere die Wohnräume und Küche sind hell und mit großen Fenstern und elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Fenster sind im ganzen Haus doppelverglast.

Alles in allem ein ohne großen Aufwand beziehbares Wohlfühlhaus für alle, die Ruhe und Gemütlichkeit und einen schönen Garten lieben.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Lage

Das Haus befindet sich in der Nähe des Lutherparks und unweit vom Naherholungsgebiet Uettelsheimer See. Die Grundschule im Lutherpark sowie Kitas sind fußläufig erreichbar, das Franz-Haniel Gymnasium befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten sind in zwei Minuten fußläufig zu erreichen, darüber hinaus sind in Homberg alle Geschäfte für den täglichen Bedarf vorhanden. Zu den Autobahnauffahrten A40 und A42 sind es nur wenige Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 374,34 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Beide Hälften des Doppelhauses



Hintere Ansicht



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur 1 Hauseingang
mit Blick ins 1. Wohnzimmer
und den Flur 2

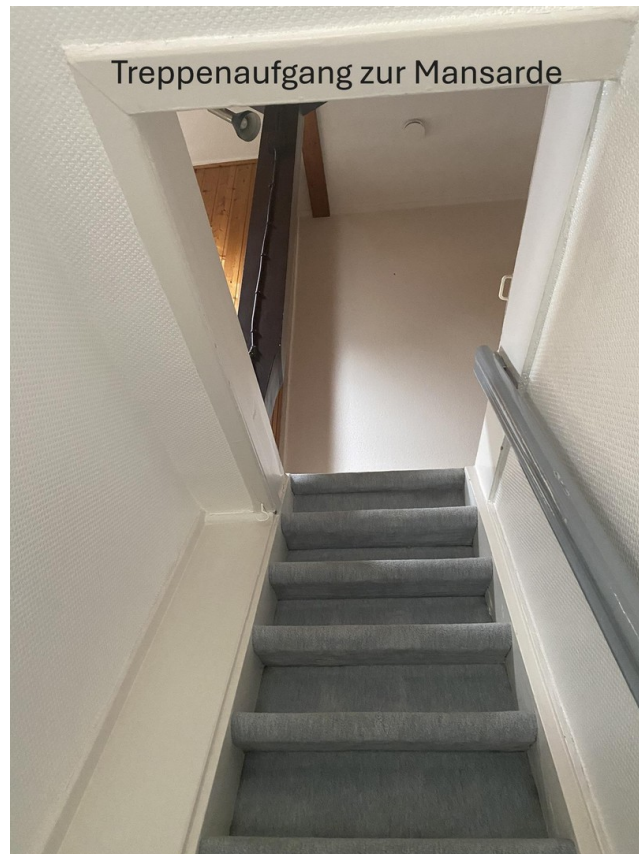
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



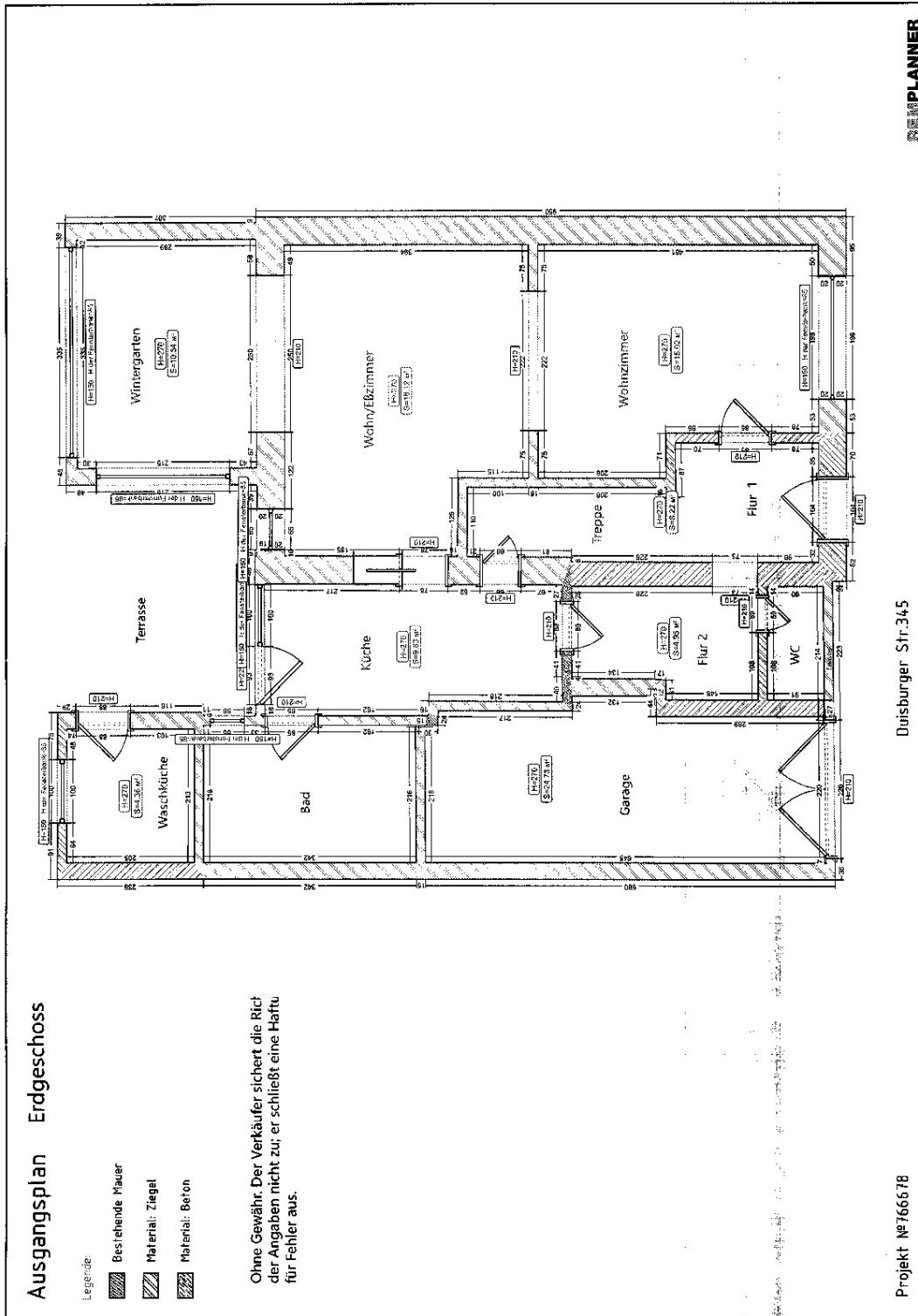
Exposé - Galerie



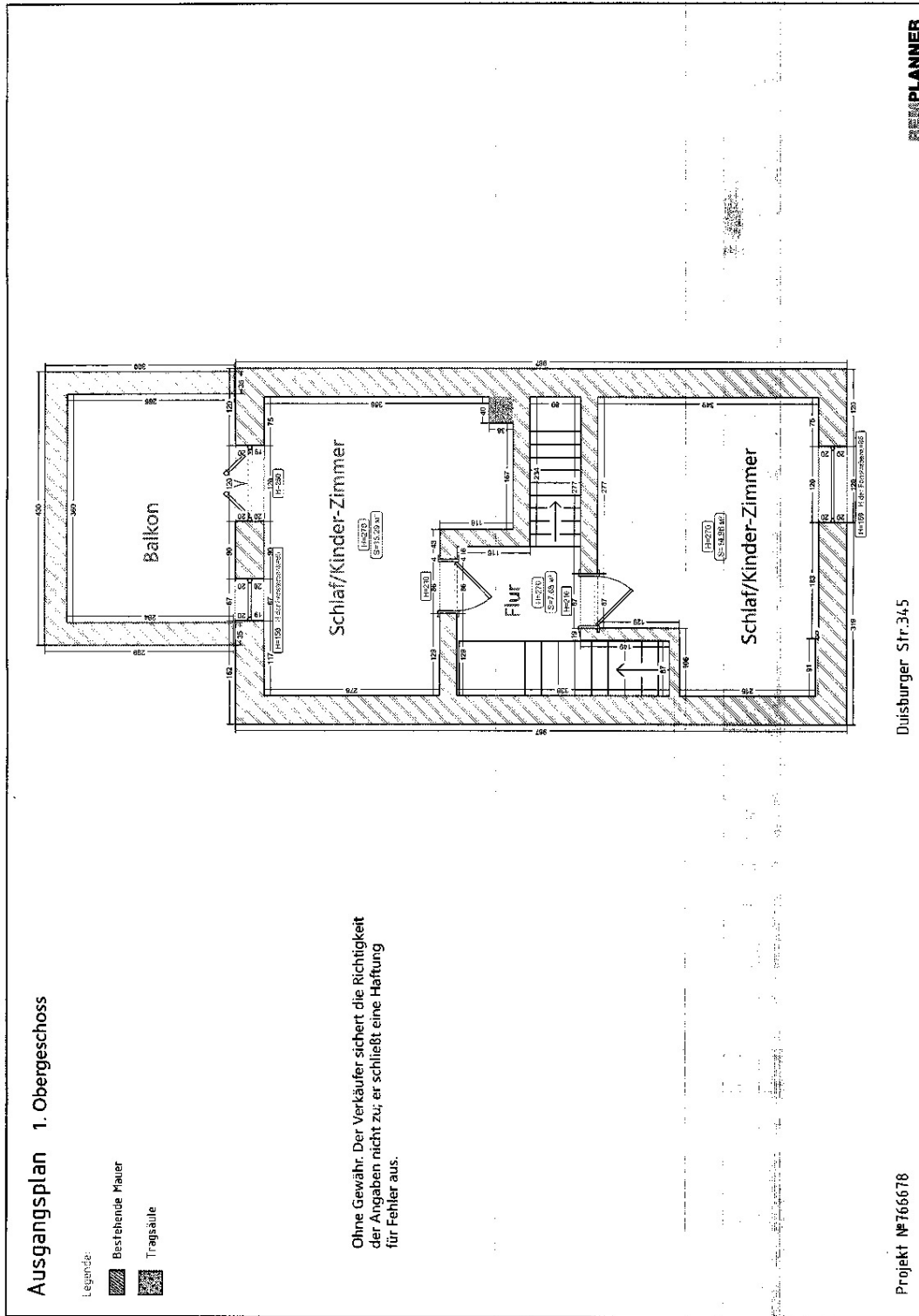
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Flächenberechnung Einfamilienhaus in 47198 Duisburg

| Etage | Raum | Effektive Fläche | Wohnraum | Nutzfläche |
|------------------------|---------------------------------|------------------|--------------|-------------|
| Parterre | Waschküche | 4,9 | | 4,9 |
| Parterre | Bad | 8,4 | 8,4 | |
| Parterre | Küche | 10,3 | 10,3 | |
| Parterre | Flur 2/Toilette | 5,4 | 5,4 | |
| Parterre | Flur1 | 3,5 | 3,5 | |
| Parterre | Wohnzimmer vorne | 14,4 | 14,4 | |
| Parterre | Wohnzimmer Mitte | 17,5 | 17,5 | |
| Parterre | Wintergarten | 10,5 | 10,5 | |
| Parterre | Terrasse unter Markise | 5,6 | 5,6 | |
| Parterre | Garage | 15,1 | | 15,1 |
| Parterre | Summe | 95,5 | 75,5 | 20,0 |
| 1. Obergeschoss | Schlafzimmer 1 | 15,1 | 15,1 | |
| 1. Obergeschoss | Schlafzimmer 2 | 14,1 | 14,1 | |
| 1. Obergeschoss | Flur | 2,2 | 2,2 | |
| 1. Obergeschoss | Dachterrasse | 2,6 | 2,6 | |
| 1. Obergeschoss | Summe | 34,0 | 34,0 | |
| 2. Obergeschoss | Mansarde | 14,4 | 14,4 | |
| 2. Obergeschoss | Summe | 14,4 | 14,4 | |
| Keller | Unter Wintergarten | 10,5 | | 10,5 |
| Keller | Unter WZ 2 | 18,5 | | 18,5 |
| Keller | Heizungskeller/Keller an Treppe | 22,9 | | 22,9 |
| Keller | Summe | 51,9 | | 51,9 |
| Total | | 195,8 | 123,9 | 71,9 |