

Exposé

Einfamilienhaus in Duisburg Rarität in begerter Villenlage



Objekt-Nr. OM-445226

Einfamilienhaus

Verkauf: **930.000 €**

47259 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	920,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	85,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in unserem charmanten Einfamilienhaus mit historischem Charakter im begehrten Heidberger Villenviertel in Duisburg-Süd, Stadtgrenze Düsseldorf. Das Haus verbindet klassischen Altbaucharme mit großzügigen Raumproportionen und bietet eine warme, repräsentative Atmosphäre — ideal für Familien, die Wert auf Privatsphäre legen.

Im EG befindet sich die Küche mit separater, großzügiger Vorratskammer, sowie ein weitläufiges Wohn- Esszimmer mit Kachelofen aus dem Baujahr und ein Gäste-WC. Über eine Vollholztreppe gelangt man ins 1. OG, wo 3 Schlafzimmer und ein großes modernisiertes Badezimmer liegen. Im ausgebauten Dachgeschoss finden sich 2 weitere Schlaf- bzw. Arbeitsräume. Ein Großteil der Fußböden besteht aus Parkett. Das Haus ist vollunterkellert und der Keller komplett gefliest. Hier gibt es neben einem großzügigen Waschraum mit Dusche und Waschbecken reichlich Staumöglichkeiten.

Ausstattung

Das Haus besticht durch typische Altbau-Elemente und liebevolle Details. Der zentrale Kamin, die vielen großen doppelverglasten Fenster und originalgetreue Stilelemente (z. T. Bleiverglasung) mit Blick ins Grüne schaffen ein elegantes Wohngefühl. Die lichtdurchfluteten Räume sind großzügig geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten — von repräsentativen Wohnbereichen bis zu gemütlichen Rückzugszonen.

2024 wurde die Ölheizung durch eine Luft/Wasserwärmepumpe ersetzt, sowie eine 12kWp Photovoltaikanlage auf dem Dach und ein 10kW Speicher installiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Außenanlage unterstreicht den privaten, villenartigen Charakter des Grundstücks und lädt zum Entspannen im Freien ein. Der weitläufige, mit elektrischem Tor komplett eingezäunte Garten bietet viel Erholungsfläche: eine große Veranda mit Holzterrasse, die auch bei Regen einen Aufenthalt im Freien ermöglicht, Sauna mit überdachter Lounge, eine weitere Steinterrasse im Schatten eines Walnussbaumes. Die großflächige Wiese wird von einem Rasenroboter gepflegt und bietet viel Platz für Spiel, Hobby oder Gartenprojekte. Insgesamt gibt es auf dem Grundstück 3 Autostellplätze (2 Wallboxen und 1 Carport).

Das Haus präsentiert sich mit solidem Grundbestand und bietet gleichzeitig Ausbau- und Modernisierungspotenzial, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen. Ideal für Käufer, die historische Substanz erhalten und zugleich individuelle Modernisierungen umsetzen möchten.

Dieses besondere Einfamilienhaus in Duisburg-Süd vereint Stil, Raum, Natur und Privatsphäre. Gerne bereiten wir für Sie eine persönliche Besichtigung vor und senden auf Wunsch weitere Unterlagen. Kontaktieren Sie uns für Ihren Besichtigungstermin.

Das Haus wird voraussichtlich ab September frei werden. Alternativ wäre auch eine Vermietung für 3.000€ Kaltmiete möglich.

Die Nebenkosten (inkl. Energie) belaufen sich auf ca. 600€ monatlich.

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, grünen Straße mit hoher Wohnqualität und guter Anbindung an das Düsseldorfer und Duisburger Stadtzentrum sowie an diverse Naherholungsflächen, einschließlich Reiterhöfe. Einkaufsmöglichkeiten (u. a. E-Center Angerbogen) und diverse Kindergärten/ Schulen (u. a. St. George's – The British International School) sind in kurzer Zeit erreichbar. Hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz und

ÖPNV (u. a. U79 – Kesselsberg). Der Bebauungsplan № 1263 sichert die vorhandene Villen- und Grundstücksstruktur langfristig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Kachelofen

Exposé - Galerie



Küche



Diele / Treppe

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3



Treppe ins Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Zwischenzimmer



DG Zimmer 1

Exposé - Galerie



DG Zimmer 2



Außensauna

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse Ansicht 1



Überdachte Terrasse Ansicht 2

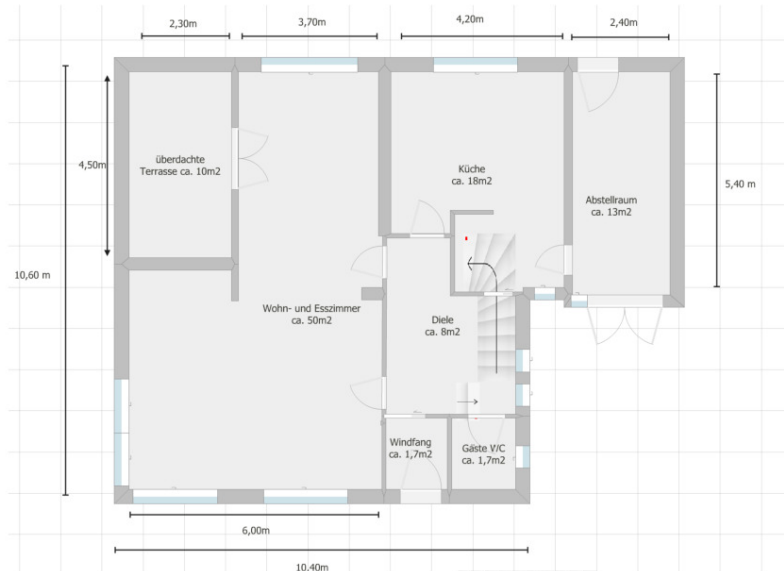
Exposé - Galerie



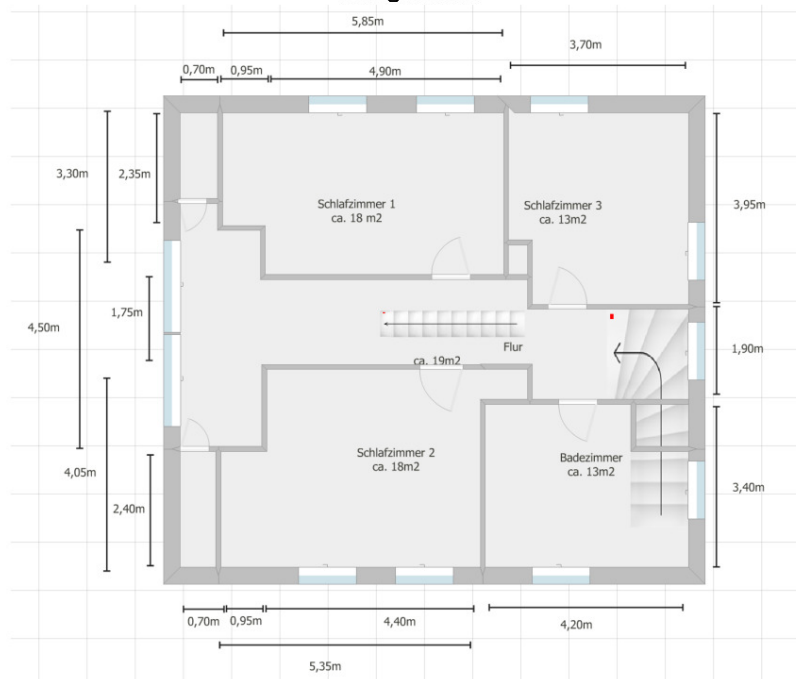
Überdachte Terrasse Ansicht 2

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

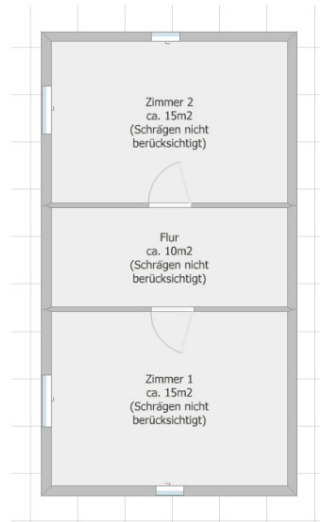


Obergeschoss

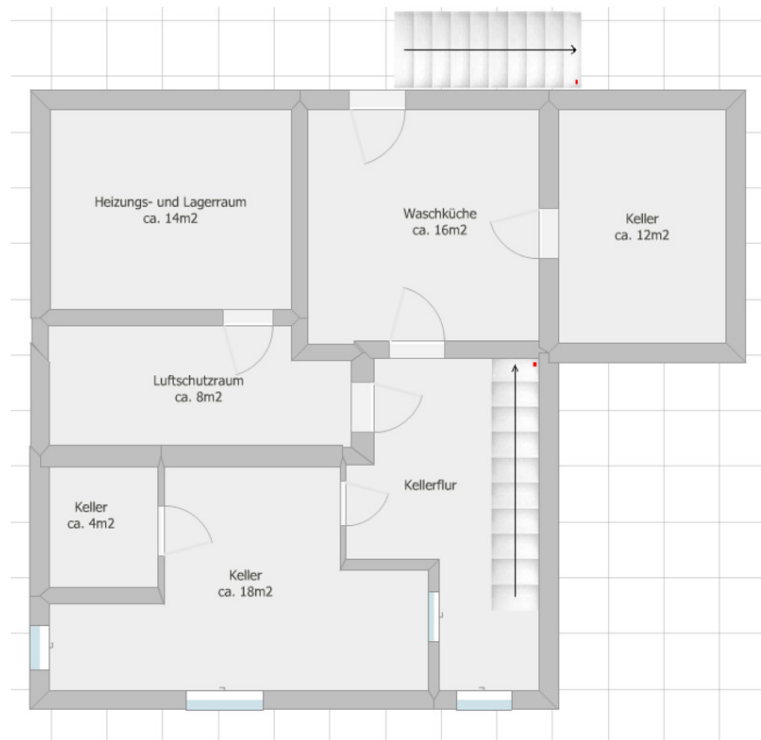


Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Keller



Exposé - Grundrisse