

Exposé

Reihenendhaus in Duisburg

**Modernes Bezugsfertig Reihenendhaus mit Garten,
Kamin, Balkon in grüne Lage mit zusätzl. Mieteinnahme**



Objekt-Nr. OM-447075

Reihenendhaus

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Sachit Varma

47228 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenendhaus wurde ca. im Jahre 1972 auf einem ca. 300 m² großen Eckgrundstück in einer familien freundlichen Lage im beliebten Duisburg-Rheinhausen errichtet.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m² und bietet durch den ca. im Jahre 1990 erbauten Anbau viel Platz für die gesamte Familie oder zum Mehrgenerationen wohnen oder zusätzlichen Mieteinnahmen Möglichkeiten! Der Anbau wurde modernisiert, ein separater Eingang wurde errichtet, eine neue Küche eingebaut und er ist derzeit vermietet, was dem Eigentümer zusätzliche Einnahmen beschert!

Der im Erdgeschoss gelegene Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Immobilie und gewährt Ihnen einen direkten Zugang auf die Terrasse sowie in den sonnigen Garten. Ein moderner Kamin gehört ebenfalls zu den Highlights des Wohnzimmers. Ein Gäste-WC rundet das Platzangebot auf dieser Etage ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier gut geschnittene Wohnräume und ein großes Tageslichtbad, welches mit einer Badewanne, einer Dusche, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet ist. Vor dem Eltern-schlafzimmer befindet sich ein Balkon, der in 2016 erneuert wurde und Ihnen einen herrlichen Blick in den Garten und in die Lage gewährt.

Neben ausreichend Stauraum mit drei geräumige Räume, bietet der Keller auch Platz für die die Gas-Heizung. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Immobilie wurde von 2022 bis 2025 immer wieder saniert bzw. modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2025 wurde der gesamte Abwasserkanal erneuert, der Eingangsbereich saniert und eine neue Gartenhaus errichtet. Die Fenster wurden überwiegend im Jahr 2015 ausgetauscht und das Tageslichtbad im Obergeschoss wurde 2016 kernsaniert. Die Wasserleitungen, Stromleitungen sowie Heizungsrohren wurden in 2015 erneuert.

Wenn Sie ernsthaft den Kauf eines modernen, geräumigen und perfekt gepflegten Hauses in Erwägung ziehen, das sofort bezugsfertig ist, dann ist dies das Richtige!

Ausstattung

Allgemein:

- Bodenbelag: Fliesen, Parkett
- 160 m² Wohnfläche Haupthaus
- 300 m² Grundstück
- 8 Zimmer
- Flachdach

Haupthaus:

- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Einbauküche
- Kamin im Wohnzimmer
- Gäste-WC im EG
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche (2020 kernsaniert)
- Balkon (2020 erneuert)
- Rollläden im gesamten Haus (EG elektrisch)
- Keller (voll unterkellert)

Einliegerwohnung:

- Anbau ca. 1990
- 32 m2 ELW-Fläche
- Separater Eingang (2024)
- Badezimmer mit Dusche
- Aktuell vermietet (600 € warm)
- Küche von 2024 inkl. E-Geräte

Technik & Modernisierungen:

- Gas-Zentralheizung
- Warmwasserspeicher 2025
- Wasserleitungen, Stromleitungen & Heizungsrohre 2015 erneuert
- Wasserleitungen & Isolierung 2016–2020
- Abwasserleitungen 2025 erneuert
- Pumpensumpf 2025 erneuert
- Fenster Kunststoff, zweifach verglast (überwiegend 2018)
- Garagentor 2025 erneuert
- Markise über der Terrasse 2016
- Gartenhaus 2025 neu errichtet
- Glasfaser in der Straße

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Hochemmerich ist mit knapp 17.500 Bewohnern einer der größeren Stadtteile des Bezirks. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Seitenstraße.

Neben allen üblichen Geschäften für den täglichen Bedarf (Supermarktketten, Discounter), kann man auf dem Wochenmarkt auf der Atroper- bzw. Duisburger Straße zweimal wöchentlich frische Produkte aus der Region kaufen.

Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Form gegeben.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man problemlos in die Duisburger Innenstadt oder andere Stadtteile. Zudem genießen Sie eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A40 und A57.

Der Volkspark Rheinhausen lädt nicht nur am Wochenende zu Ausflügen ein. Spiel- und Sportanlagen, Wasserflächen, ein Heidegarten, ein Musikpavillon, ein Café sowie ein Minigolfplatz bieten hier Unterhaltung für jede Altersklasse. Auch die beliebte 6-Seen-Platte ist immer einen Ausflug wert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



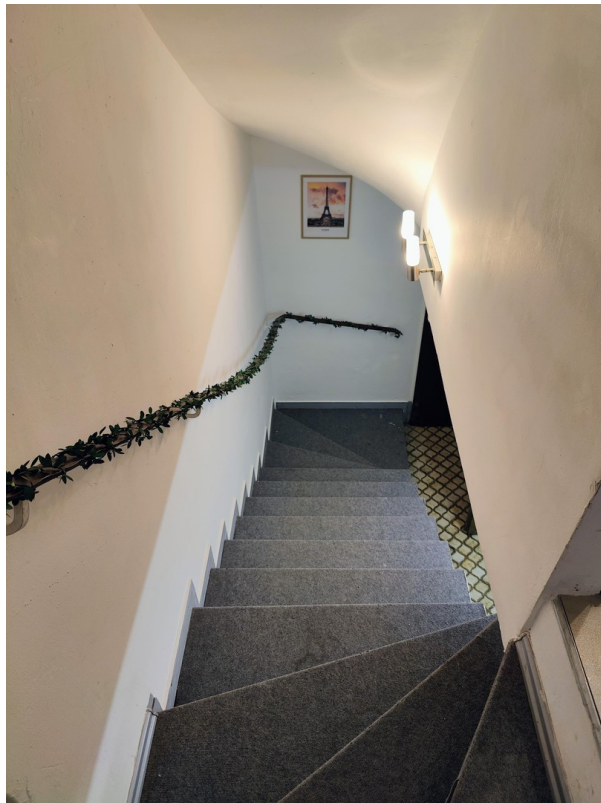
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



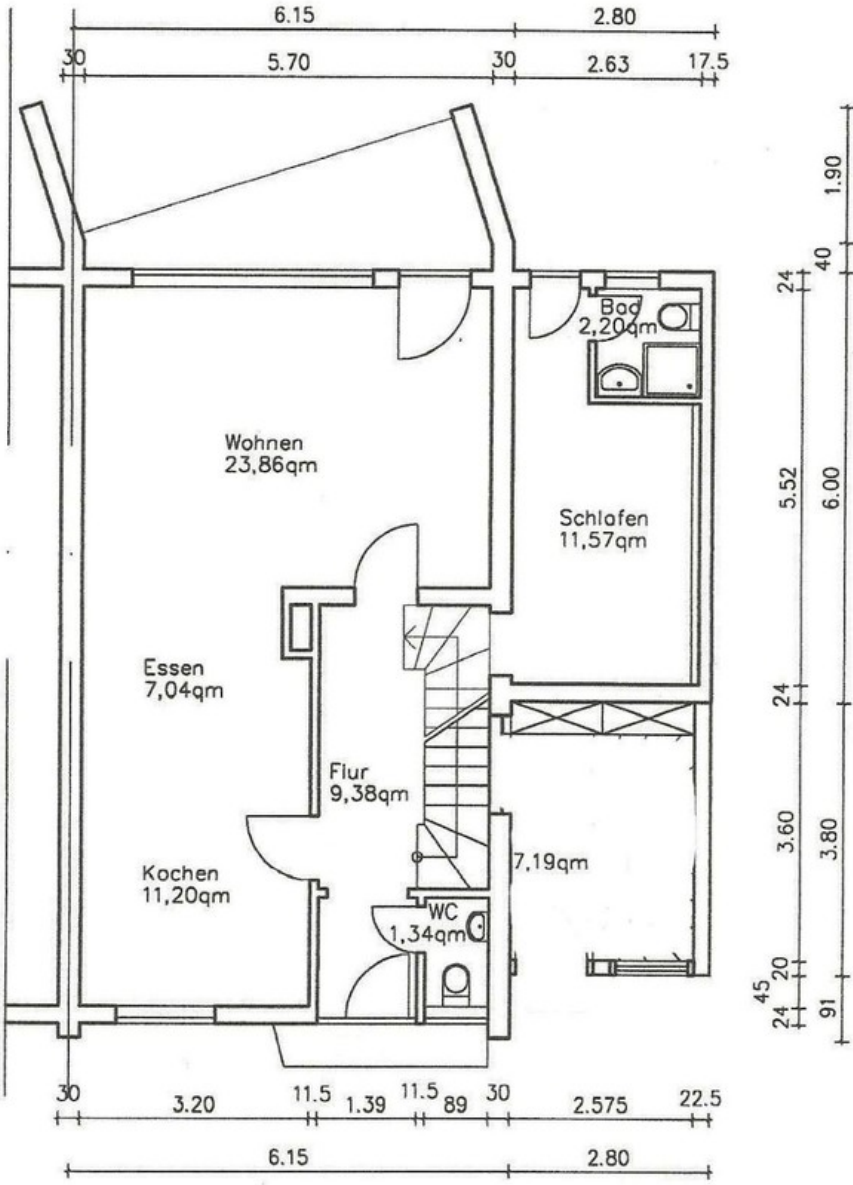
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

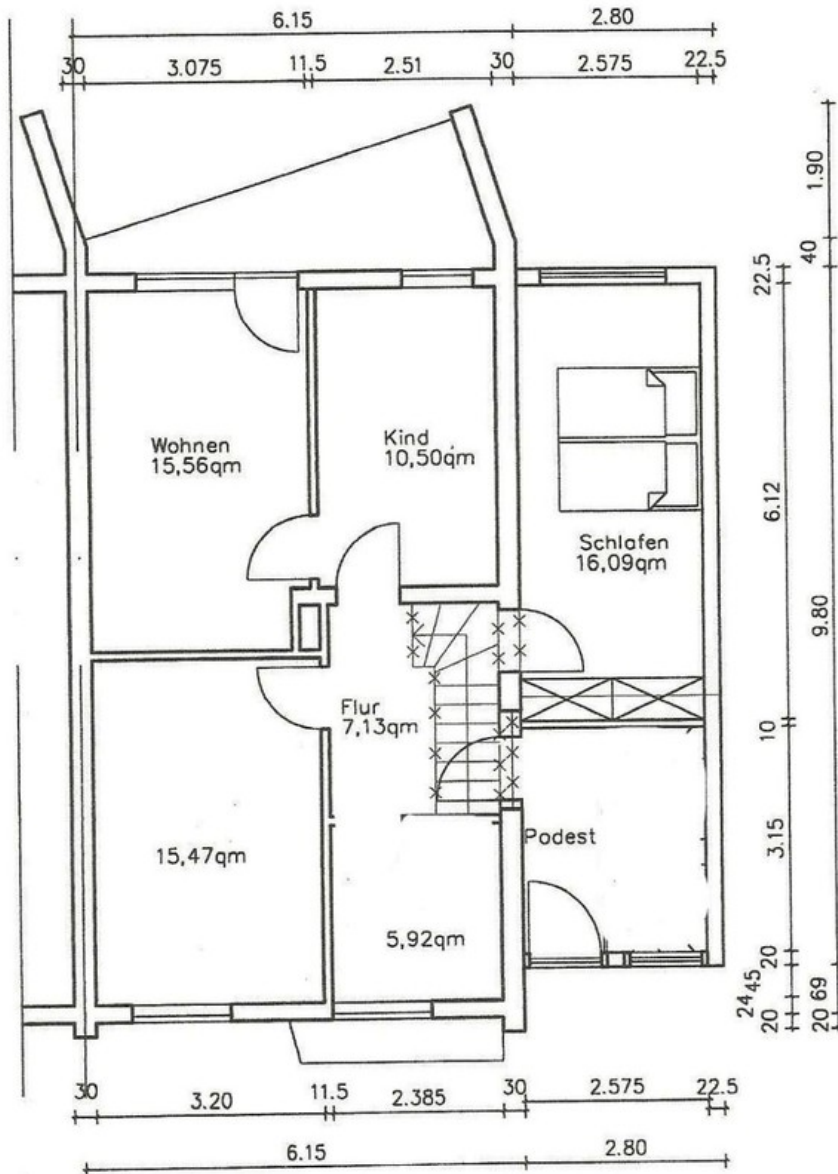


Exposé - Grundrisse



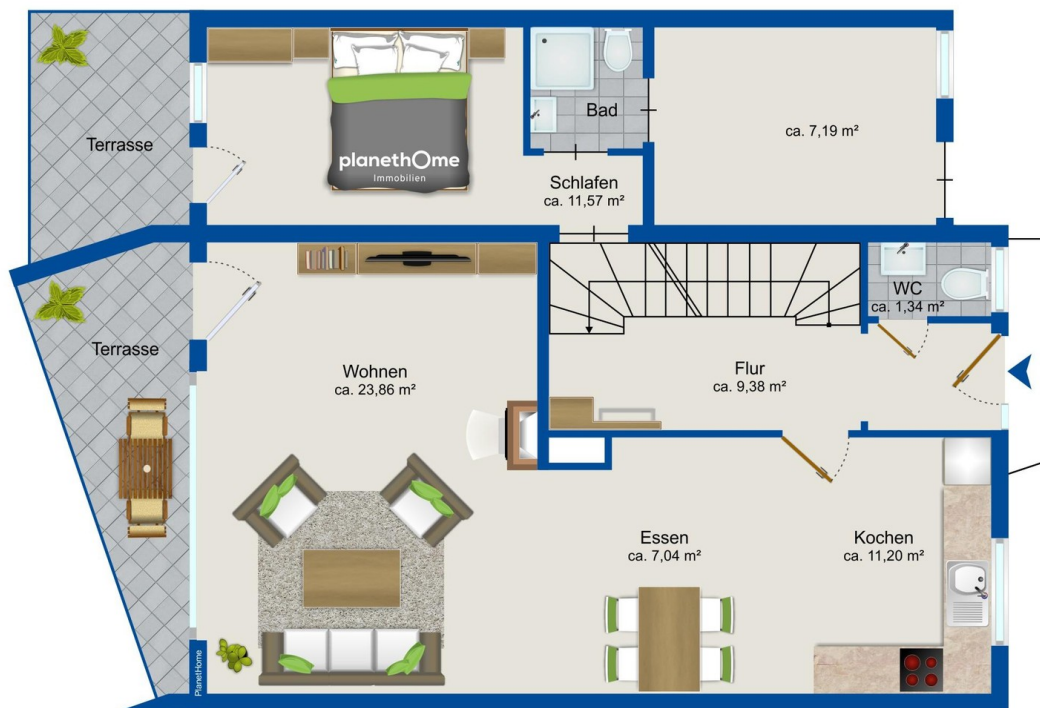
ERDGESCHOSS
1:100

Exposé - Grundrisse

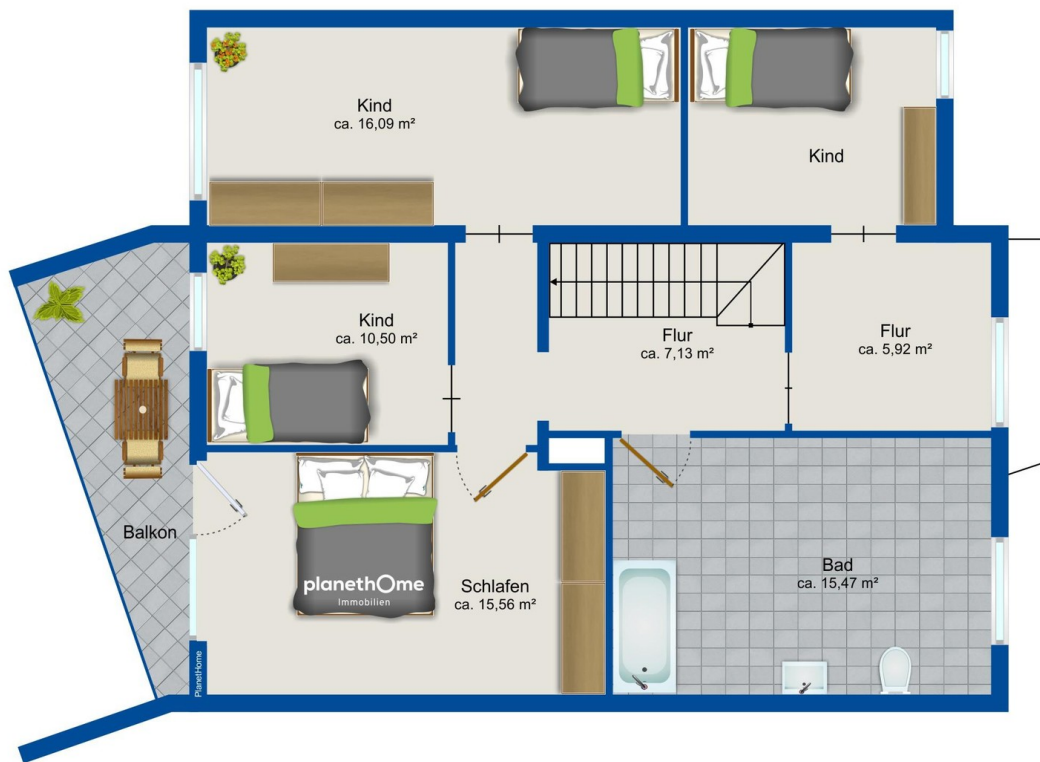


OBERGESCHOSS
1:100

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss