

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Duisburg

### DHH DU- Röttgersbach



Objekt-Nr. **OM-465344**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **415.000 €**

47167 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	625,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Baujahr: 1937: Erweiterung/ Umbau 1978

Fenster: Alu/ Doppelverglasung, elektr. Rolläden (EG)

EG: Wohn-/Esszimmer mit Kaminbereich; Ausgang zur Südterrasse ( überdacht / Markise )und zum Garten;

Küche mit eingebauter Essecke und Einbauschränken

(Holz massiv) incl. hochwertige Küchengeräte;

Diele; Gäste-WC.

OG: 3 Zimmer (mit Einbauschränken); Diele; Badezimmer

(2 Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC);

Dachterrasse mit Außenkamin: Blick auf den Gartenbereich.

DG: Ausgebaut, Zugang über elektrische Stahlleiter.

2 Zimmer mit Einbauschränken und Waschge-

legenheit. Nicht berücksichtigt bei der Wohnfläche.

KG: Vollunterkellert. 6 Räume: komplett eingerichteter

Bar-Bereich; Sauna ( mit Duschbereich/ Ruheraum);

WC; Heizungskeller; Vorratsraum; Wasch- und

Trocken-Raum; Flurbereich mit Einbauschränken,

Ausgang zum Garten.

Parkähnlich angelegter großer Garten mit Baumbestand,

Springbrunnen, Teich und Beleuchtung.

Separates Gartenland (130 qm).

Doppelgarage ( beheizt), Ausgang zum Gartenbereich, sowie 2 Stellplätze.

## Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegtem und hochwertigem Zustand.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die gut gepflegte Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Sackgasse im Herzen des beliebten Stadtteils Röttgersbach - einem grünen Stadtteil im Duisburger Norden.

Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs ( Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken etc.) sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden und bequem fußläufig erreichbar.

Die Lage und die Umgebung bieten einen Mix aus Natur und städtischer Anbindung.

Der Freizeitwert im Viertel ist hoch: Revierpark Mattlerbusch; Niederrhein- Therme; Tennisclub; Golfclub;

Jubiläumshain mit alter Parkanlage etc. .

Die Verkehrsanbindungen sind ideal. Das gilt sowohl für öffentliche Verkehrsmittel ( Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe), als auch für den PKW.

Autobahnanschlüsse ( A 3, A 59, A 42 ) sind in wenigen Minuten zu erreichen und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Ziele.

Der Landschaftspark Duisburg-Nord, die Duisburger City und / oder der Flughafen Düsseldorf sind schnell und unkompliziert erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

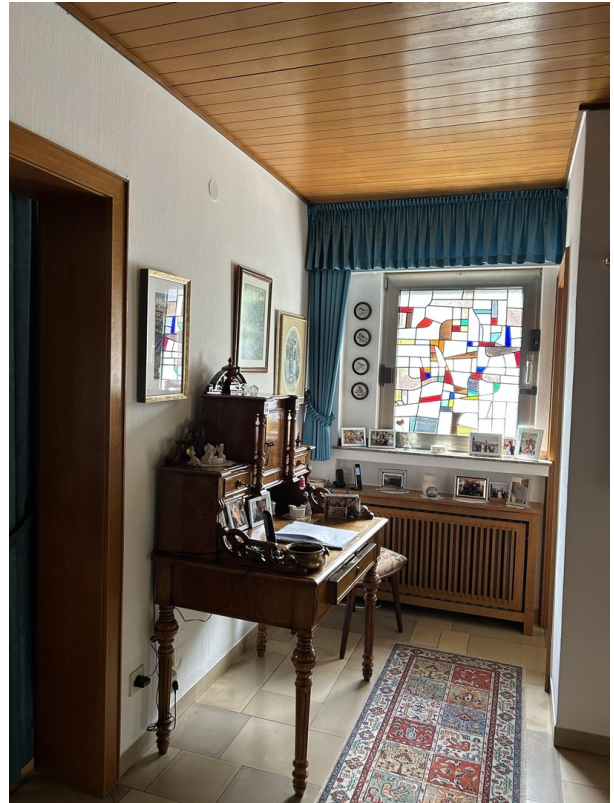
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,14 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



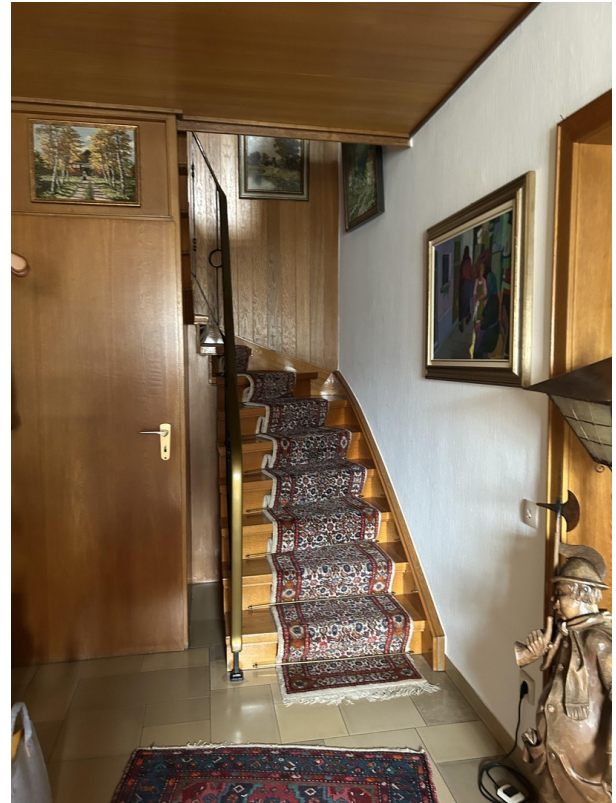
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

