

Exposé

Einfamilienhaus in Duisburg Neumühl

**Duisburg Neumühl - Nähe OB, 105 m² Wohnfläche,
erschlossenes Bau-/Nutzgarten-Grundstück 801 m²**



Objekt-Nr. OM-465962

Einfamilienhaus

Verkauf: **363.233 €**

Ansprechpartner:
Christel

47167 Duisburg Neumühl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr | 1935 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 801,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 1 |
| Zimmer | 4,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 105,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkaufspreis: 363.233 EUR - Ohne Makler! In Duisburg Neumühl (nähe Oberhausen), 105 m² idyllische Wohnfläche, erschlossenes Bau-/Nutzgarten-Grundstück 801 m² auf der verkehrsberuhigten Temminghovenstraße (sympathische Nachbarschaft mit großzügigen Siedlungsgrundstücken) und dennoch verkehrsgünstig gelegen - u. a. sind bereits vorhanden: Eine Garage, eine Gartenlaube, eine teilüberdachte Terrasse, zwei Kellerräume, eine neue Gasheizung aus Anfang 2026, eine behindertengerechte begehbare Dusche, eine maßgerechte Einbauküche und maßgerechte Einbauschränke und bei Bedarf auch weitere Möbel (siehe Fotos)

Ausstattung

Ideal für nahezu jeden: Egal ob jung oder alt – ob mit oder ohne Kinder – ob Single, Familie oder WG, ob Kleinbetrieb, der in die Nachbarschaft passt oder als Geschäftsadresse oder als kulturelle/kirchliche Einrichtung oder zur Vermietung/Verpachtung etc.

Um- und Anbauten möglich oder einfach alles so nutzen wie es ist, als Garten für Selbstversorger, als Spielplatz oder zum <> nutzbar, Pool oder Teich installierbar, hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt (auch einen behinderten gerechten Umbau könnten Sie einfach durchführen und bei Bedarf das Oberschoss für Pflegepersonal nutzen), Allergiker freundlich (ohne Teppichböden, nur Fliesen und Parkett)

Gutachten ist vorhanden, auf Baujahr 1950 gesetzt - in den nächsten Jahren anstehenden Renovierungsarbeiten werden teils das Dach und teils die Isolierung betreffen, Sie könnten in diesem Zusammenhang zukünftig über z. B. Solarzellen und entsprechende Finanzierungs-Zuschüsse der Stadt/des Landes oder der EU nachdenken

Wir haben nur eine Bitte: Klären Sie bitte bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, ob Ihre Finanzierung gesichert ist. Falls ja, vereinbaren wir gerne mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst ein Bild machen können und sich dann frei für oder gegen einen Kauf entscheiden können.

Abschließend haben wir noch einen Wunsch: Wir wünschen uns eine/n sympathische/n Käufer/in der/die in die Nachbarschaft passt (ich selbst wurde dort 1961 geboren).

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Alles ist leicht erreichbar - egal ob mit oder ohne Auto - verkehrsberuhigt und dennoch zentral

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Einbau-Küche mit Kühlschrank und bei Bedarf mit Möbeln



Einbauküche Teil 2 -
mit Anschlüssen für
weitere Elektrogeräte



Zimmer z. B. Esszimmer neben der Küche mit
Blick nach vorne raus (wie auch in der Küche),
Möbel bei Bedarf übernehmbar

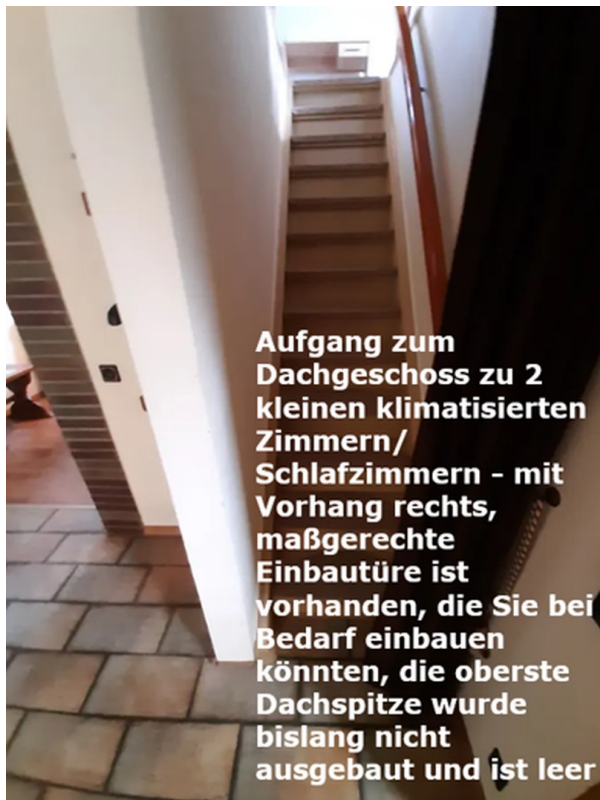
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wintergarten/Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Gartenblick

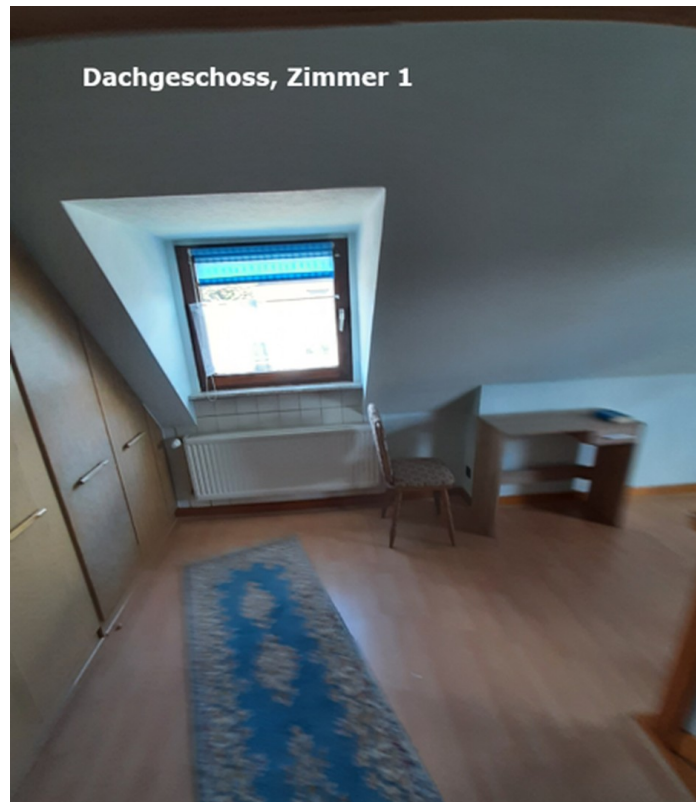


Aufgang zum Dachgeschoss zu 2 kleinen klimatisierten Zimmern/ Schlafzimmern - mit Vorhang rechts, maßgerechte Einbautüre ist vorhanden, die Sie bei Bedarf einbauen könnten, die oberste Dachspitze wurde bislang nicht ausgebaut und ist leer



Dachgeschoss mit 2 kleinen klimatisierten Zimmern und Schrankwänden mit viel Stauraum (Dachspitze darüber ist nicht ausgebaut), bei Bedarf können Restmöbel übernommen werden

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Badezimmer mit Fenster zum Innenhof und Badewanne



Badezimmer - Teil 2



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

