

Exposé

Doppelhaushälfte in Duisburg

Doppelhaushälfte Einfamilienhaus ruhige, ländl. Lage und doch zentral, ges. Infrastruktur fußläufig



Objekt-Nr. OM-466423

Doppelhaushälfte

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Menzel

47239 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	906,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	175,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	130,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dörflicher Umgebung, ruhiger Anliegerstraße mit einseitiger Bebauung (Einfamilienhäuser), altem Baumbestand und viel Grün (nahe Naturschutzgebieten), verkaufen wir unser Einfamilienhaus. Schulen, Geschäfte, Ärzte usw. sind fußläufig mit wenigen Schritten erreichbar. Das Haus befindet sich in Duisburg, aber auf der linken Rheinseite am Stadtrand des ruhigen Stadtteils Rumeln-Kaldenhausen, zwischen Moers und Krefeld, Nähe Naherholungsgebiet Elfrather See, Toeppersee mit Wasserskianlage und Lauersforter Wald.

Aufteilung des Hauses:

- Erdgeschoß: Küche mit Kellertreppe, Eßplatz, großes, offenes Wohnzimmer mit Kaminofen, großer Fensterfront und Zugang zum Wintergarten, große Diele mit Garderobe, geschlossenes Treppenhaus in die 1. Etage, Gäste-WC, zusätzliches großes Elternschlafzimmer

- 1. Etage: 3 Schlafzimmer, Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne

- beheizter Keller: Waschen + Trocknen, fließend Warm-kaltwasser, Ölheizung, 4 weitere Räume (zum Beispiel Hobbyräume, Werkzeug, Arbeitsraum usw.)

Außentreppe in den Wintergarten

In etwa der Mitte des Grundstücks befindet sich eine stabile Blockhütte von ca. 23 qm, die sich auf 2 Räume und eine kleine Terrasse aufteilen.

Der Hauptraum ist mit stabilen, gemütlichen Holzmöbeln wie Eßecke, Tisch, Kommode und einer kleinen Theke, hinter der sich Kühlschränke befinden, ausgestattet. Im kleineren Raum befinden sich zusätzliche Gartenmöbel und Gartengeräte.

Ausstattung

Das Haus und Grundstück (Eigenland) haben wir 2012 vom Erstbesitzer erworben. Beim Einzug und in den Jahren danach haben wir einige Modernisierungen vorgenommen.

Hier eine Zusammenfassung:

- gekauft 2012, Eigenland, also kein Erbpacht
- Baujahr 1961
- Garage mit Carport
- Wohnfläche 175 qm inklusive
- 40 qm beheizbarem Wintergarten, + ca. 20qm Terrasse
- Grundstück 906 qm
- Blockhaus 23 qm, 4,80x4,80 m, mit rustikalen Holzmöbeln eingerichtet, Bar, 2 Räume
- 2012 Erneuerung der Oberböden (Vinyl, Bad + WC Fliesen, Keller gesamt weiß gefliest)
- 2012 neues Bad und Gäste-WC
- 2012 Einbau Kaminofen
- 2012 Zimmertüren erneuert
- 2012 2 neue Velux-Fenster 1. Etage
- 2012 Zählerschrank und Sicherungskasten erneuert
- 2012 bis auf 2 sind alle Heizkörper ausgetauscht worden
- 2014 Dachboden (durch Zugtreppe ab 1. E erreichbar zusätzlich)

isoliert und mit Nut und Federsperrholzplatten verkleidet

- 2021 Grundwasserbrunnen erneuert (mit Vorratsbehälter Keller)
- 2023 neue Fenster im Erdgeschoß (Panoramafenster Wohnzimmer, Glastür zum Wintergarten und Elternschlafzimmer) mit Doppelverglasung und Kunststoffrahmen ausgestattet.
- 2023 Klimaanlage
- voll unterkellert, 5-6 Räume, beheizt, Boden weiss gefliest,
- Keller fließend Warm-kaltwasser
- Ölheizung, regelmäßige Wartung
- Kelleraußentreppe
- 23 qm Gartenblockhütte mit rustikalen Holzmöbeln, Bar, 2 Räume
- Grundwasserpumpe
- Glasfaseranschluß
- 2021 Grundstück komplett mit Legi-Zaun versehen
- Energieausweis liegt vor

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

weitere Infos und Termine zur Besichtigung auf Anfrage

Lage

Nun zur Lage (gesamte Infrastruktur fußläufig):

In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergarten, Ärzte, Bushaltestellen und eine kleine Geschäftszeile. Ebenso Pizzeria ein griechisches Lokal und Naturschutzgebiete.

In nur 3-4 Kilometern erreicht man die Autobahnauffahrten A40 und A57.

Außerdem hat Rumeln einen eigenen Bahnhof.

.....Ebenso in unmittelbarer Nachbarschaft erreicht man den Elfrather See, Toeppersee mit Wasserskianlage, Naturschutzgebiete, Felder, Wiesen, den Aubruchskanal/-graben und Lauersforter Wald. Einzelne Bauernhöfe mit Unterbringungsmöglichkeiten für Pferde befinden sich in der Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



40 qm beheiztem Wintergarten

Exposé - Galerie



Hinteransicht



Blockhaus mit 2 Räumen

Exposé - Galerie



rustik. Sitzecke, Bar + Tresen



Exposé - Galerie



Vorderansicht



2. Raum für z. B. Gartenmöbel

Exposé - Galerie



offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essplatz, links bef. die Küche

Exposé - Galerie



Kaminofen, Blick in die Diele



Küche

Exposé - Galerie



Blick aus dem Küchenfenster



Essplatz offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



große L-förmige Diele, Treppe



Diele mit Einbauschränken



groß. Schlafzimmer Erdgeschoß

Exposé - Galerie



WZ, Wintergarten in den Garten



Tageslichtbad Dusche Wanne 1.E



Exposé - Galerie



Diele 1.E, 3 Schlafzimmer, Bad



Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Garage