

Exposé

Reihenhaus in Duisburg

Reihenendhaus



Objekt-Nr. OM-469020

Reihenhaus

Verkauf: **449.500 €**

47228 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	251,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	190,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Reihenendhaus mit Garten, Garage & Kamin – 6 Zimmer – provisionsfrei – Nähe Töppersee

Ideal für Familien, die ruhig wohnen möchten und gleichzeitig eine gute Anbindung an Stadt und Autobahn schätzen.

Dieses gepflegte Reihenendhaus bietet viel Platz für Familien und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 141 m² auf einem 251 m² großen Grundstück bietet das Haus ausreichend Platz für Familienleben, Homeoffice oder Gäste. Schnelle Glasfaser Internetverbindung ideal für Homeoffice. Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Der liebevoll gepflegte Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen, Spielen und gemütlichen Grillabenden ein. Eine automatische Rasenbewässerungsanlage mit Zeitschaltuhr sorgt dabei für eine komfortable und gleichmäßige Bewässerung des Gartens. Das Dach befindet sich im ursprünglichen Zustand und wurde regelmäßig gewartet.

Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit vielen Parkmöglichkeiten für Besucher.

Ausstattung

- Moderner Feuerkamin im Wohnzimmer für eine behagliche Wohnatmosphäre
- Teilweise Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Wasseraufbereitungsanlage (Entkalkungssystem)
- Automatische Gartenbewässerung mit Zeitschaltuhr
- Ölzentralheizung, erneuert im Jahr 2008
- Teilmodernisierung im Jahr 2018
- Erneuerte Fenster im Wohnzimmer (Erdgeschoss) sowie im Obergeschoss auf der Gartenseite
- Gepflegter und liebevoll angelegter Garten

Ausstattung und Besonderheiten:

- Glasfaseranschluss für schnelles Internet vorhanden
- Wallbox (22 kW-fähig) für das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen installiert
- Balkonkraftwerk kann bei Interesse gegen einen geringen Aufpreis übernommen werden

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Eingangsbereich/ Flur
- Gäste-WC
- Küche
- großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und großem Panoramafenster zum Garten

1. Obergeschoss

- Kinderzimmer

-Schlafzimmer mit Ankleideraum

-großes Badezimmer (2018 aus zwei Bädern zusammengelegt) mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Toilette, Bidet, zwei Waschbecken

Dachgeschoss

-großes Zimmer (z.B. Büro, Gäste- oder Jugendzimmer)

-weiteres kleineres Zimmer

-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette

Keller

-voll unterkellert

-zwei Räume

-Heizungsraum mit 3 Öltanks

-Terrasse und Garten

-Garage (im Preis enthalten)

- zusätzlich 2 Stellplätze

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Preis: 449.500 Euro

Privatverkauf - keine Maklerprovision

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Besichtigungstermine werden gebündelt und nach vorheriger Terminvereinbarung durchgeführt.

Lage

Das Haus befindet sich in attraktiver Lage im grünen Duisburger Stadtteil Bergheim, einer besonders bei Familien geschätzten Wohngegend. Die ruhige Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur, bietet eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld.

Der nahegelegene Töppersee lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob entspannte Spaziergänge, sportliche Joggingrunden oder ausgedehnte Fahrradtouren – hier kommen Naturliebhaber und Erholungssuchende gleichermaßen auf ihre Kosten.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte sind schnell erreichbar. Kindergärten und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe und können bequem zu Fuß erreicht werden – ein besonderer Vorteil für Familien mit Kindern.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung rundet die attraktive Lage ab. Die Autobahn A40 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Duisburg, Essen und Düsseldorf sowie des gesamten Ruhrgebiets.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

