

Exposé

Reihenhaus in Duisburg

Reihenmittelhaus mit Garten in Duisburg-Süd



Objekt-Nr. OM-471124

Reihenhaus

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:
Wipperfuertth

47259 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	339,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	250,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde ca. 1954 als Zweifamilienhaus gebaut und genutzt.

Es befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Elektro-, Wasser- und

Heizungsinstallationen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand und sollten vermutlich erneuert werden. Auch die Raumaufteilung entspricht dem Grundriss der Erbauungszeit, lässt sich allerdings im Zuge der Sanierung komplett an die eigenen Vorstellungen anpassen.

Der Kaufpreis trägt diesem Sanierungsbedarf bereits Rechnung. In der Nachbarschaft wurden vergleichbare Häuser bereits kernsaniert und häufig um einen Dachausbau mit Gauben ergänzt, was die nutzbare Wohnfläche deutlich vergrößert hat und Platz für Homeoffice oder Kinderzimmer schafft.

Zur Immobilie gehören ein Garten sowie ein Stellplatz direkt vor dem Haus.

- Großer Garten mit Anschluss an einen Wirtschaftsweg hinter dem Haus
- Gartenseitiger Zugang zum Keller
- Dach kann ausgebaut & durch Gauben erweitert werden
- Stellplatz / Stellplätze vor dem Haus
- Dachausrichtung für PV geeignet

Ausstattung

Das Haus sollte saniert / renoviert werden, keine Frage - wer ein Haus sucht, um direkt selbst einzuziehen und darin zu wohnen ist hier leider falsch. Die Renovierung kann komplett oder nach-und-nach erfolgen, während man zB schon auf einer Etage wohnt (und später innerhalb des Hauses umzieht). Man kann beide Etagen zusammenlegen und so die eigene Wohnfläche vergrößern, oder eine Etage vermieten. Auch als Renditeobjekt mit zwei vermietbaren Wohnetagen ist es sicherlich geeignet - alleine schon wegen der Nähe zu Düsseldorf (viele Düsseldorfer schätzen die günstigeren Duisburger Mieten und pendeln zur Arbeitsstelle). Eine Anhebung & Ausbau des Dachstuhls ist ebenfalls denkbar.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Der Stadtteil Ungelsheim in Duisburg zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im grünen

Duisburger Süden. Ruhige Straßen und großzügige Grünflächen prägen den Charakter des Stadtteils – ein Umfeld, das gleichermaßen Familien, Berufstätige und Naturliebhaber

anspricht.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Anschlussstelle Duisburg-Süd von der

B288 gelangen Sie schnell und ohne Umwege auf die A59 ins Zentrum Duisburgs bzw. über die A40 und A2 in alle Richtungen des Ruhrgebiets. Die A57 sowie das Breitscheider Kreuz mit A52 und A3 sind ebenfalls mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar. Das Düsseldorfer Stadtzentrum ist in nur 20 Minuten über die B8 erreichbar, und der internationale Flughafen Düsseldorf liegt in weniger als 20 Minuten.

Wer den Alltag lieber ohne Auto bestreitet, ist ebenfalls gut aufgestellt: In 20 Gehminuten erreicht man die Haltestelle Kesselsberg der Linie U79 (Duisburg-Meiderich – Düsseldorf

Universität), die Buslinie 942 (Mündelheim – Wedau) bedient mehrere Haltestellen in Ungelsheim.

Am Ortskern rund um den Karl-Harzig-Platz finden sich Pizzerien, ein Friseur und einer Apotheke; Supermärkte und Discounter sind in nur fünf Autominuten erreichbar. Für Familien mit Kindern bietet der Stadtteil zudem Kindertageseinrichtungen direkt vor Ort sowie Grund- und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung.

Die Nähe zum Rhein und umliegende Waldgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung – ob Spaziergänge, Joggen oder Radfahren. Als touristische Attraktion lädt die Landmarke „Tiger & Turtle – Magic Mountain“ zu spektakulären Ausblicken über den Duisburger Süden ein und unterstreicht den besonderen Charme dieser Gegend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick vom Haus in den Garten

Exposé - Galerie



Vorderseite mit Stellplatz



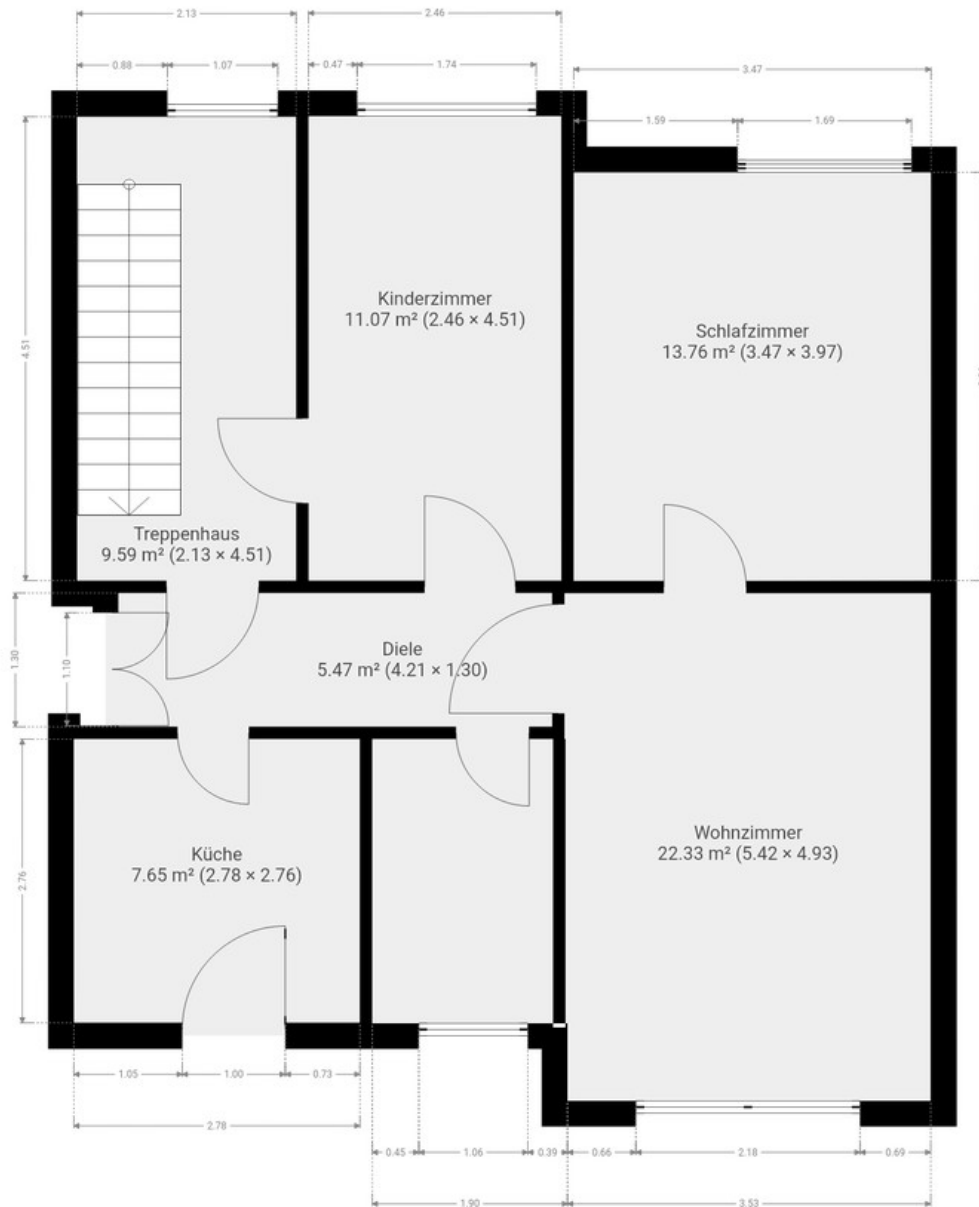
Vorderseite

Exposé - Galerie



Vorderseite mit Nebenhäusern

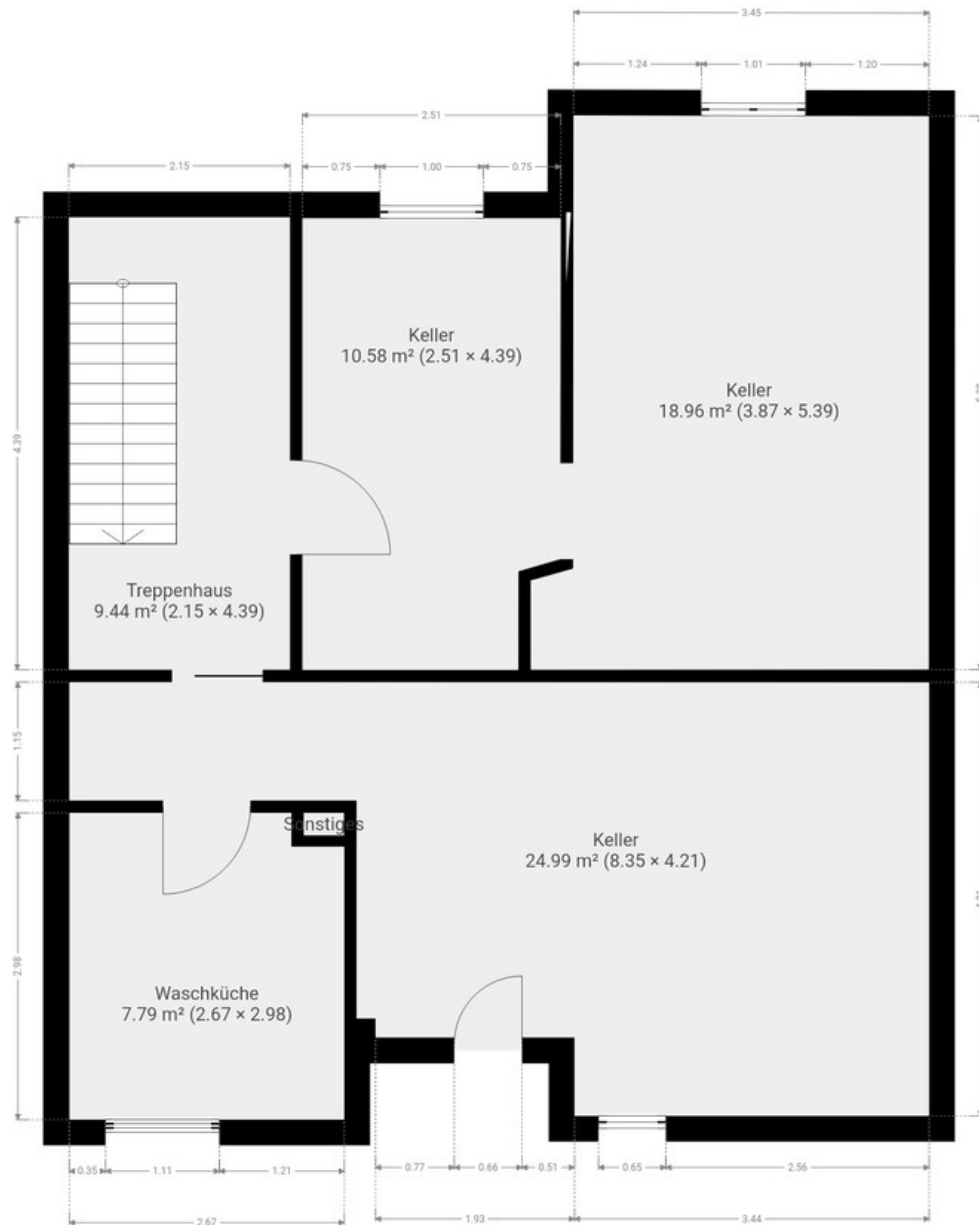
Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

Untergeschoss