

# Expose



Fährstr. 3, 47228 Duisburg / Hochemmerich

## Details

Objektart	Haus	Objektyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche	ca. 1225 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9	Anzahl Badezimmer / WC	2
Küche	Separate Küche	Sonstige Zimmer	Garderobe, Windfang, Galerie
Heizungsart	Zentralheizung	Energieträger	Öl
Garage	ja	Doppelcarport	ja
Baujahr	ca. 1952	Verfügbar	Nach Absprache

Kaufpreis: 657.000,00 Euro / Kaufpreis: 2.986 €/m<sup>2</sup>

Kontakt:  
Tel.: 0178 40 44 960  
Email: backmir77@gmail.com

## Beschreibung

In einer beliebten und ruhigen Wohngegend in 47228 Duisburg-Rheinhausen wurde dieses freistehende Einfamilienhaus mit Garage auf einem ca. 1225 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Der wunderschöne Garten ist ein Traum für jeden Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern und bietet unzählige Möglichkeiten.

Zum Haus gehört eine Garage mit zusätzlichem Raum als Arbeitsbereich / Gartengerätetraum sowie Doppelcarport und bietet somit Platz für 3 Fahrzeuge.

Das Objekt wurde ca. 1952 in Massivbauweise als Architektenhaus (Architekt Heinz Bley) für einen Hauptabteilungsleiter von Thyssenkrupp gebaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss des Hauses stehen Ihnen ein großes Wohn/Esszimmer mit Blick in den herrlichen Garten, eine Küche, eine geräumige Diele und ein Gäste-WC zur Verfügung. Über eine sehr schöne Holzterrasse mit Schmiedeeisernem Geländer gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier verfügen Sie über vier Räume, davon drei mit Einbauschränken und ein Badezimmer mit Doppelbadewanne, große Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Räume zur Verfügung.

Das Objekt ist unterkellert und verfügt über div. Kellerräume und einer Waschküche mit Ausgang zum Garten.

Das Haus verfügt über eine moderne Zentralheizungsanlage Viessmann Öl Brennwert Anlage mit einem Tankvolumen von ca. 7.000 Litern. Ebenfalls ist ein Treppenlift und eine Gartenpumpe vorhanden.

## Lage

Die Lage kann als gut bezeichnet werden. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Es besteht eine gute Verkehrsanbindung. Die Städte Duisburg, Moers, Krefeld und Düsseldorf sind schnell und zügig erreichbar.

## Ausstattung

Fenster, Doppelverglaste Holzfenster mit Sprossen, Maßanfertigung	(ca. 2013)
Teilfläche der Terrasse mit Sichtschutzmauer zum Nachbarn	(ca. 2013)
Viessmann Öl Brennwert Gussheizkessel mit Warmwasseraufbereitung	(ca. 2015)
Bodenbelag: Parkett, Fliesen, Laminat	(ca. 2020)
Räume: Alte Wandbeläge entfernt und Wände verputzt, tapeziert, gestrichen	(ca. 2020)
Badezimmer: Doppelbadewanne, große Dusche, Doppelwaschbecken	(ca. 2020)
Küche: neue Bodenfliesen in Holzoptik, Markeneinbauküche mit Siemensgeräten	(ca. 2020)
Doppelcarport aus Holz	(ca. 2022)
Pflasterung Einfahrt	(ca. 2022)
Fahrradport / Fahrradüberdachung aus Holz inkl. Pflasterung	(ca. 2022)
Sichtschutzzaun aus WPC Elementen	(ca. 2022)
Fassade, neu verputzt und gestrichen	(ca. 2026)

# Fotos

EFH, Fährstr. 3, 47228 Duisburg



## Esszimmer / Kaminzimmer, EG



## Wohnzimmer, EG



Küche, EG



Badezimmer, 1OG



Kinderzimmer 1 und 2, 1OG



Schlafzimmer und Ankleidzimmer, 1OG



Hobbyraum DG, Gästezimmer DG



Galerie und Treppe



## Terrasse



## Garten



## Heizungsanlage Viessmann





# 1 Obergeschoss



Schnittansicht

