

Expose



Fährstr. 3, 47228 Duisburg / Hochemmerich

Details

Objektart	Haus	Objektyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 220 m2	Grundstücksfläche	ca. 1250 m2
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: 579.000,00 Euro / Kaufpreis: 2.631 €/m²

Bemerkung: Das Grundstück kann aufgeteilt werden (ca. 780m², ca. 470m²) und beide getrennten Grundstücke haben direkten Zugang zur Straße (kein Wegerecht nötig). Der Wert des gesamten Grundstückes alleine beträgt nach BORIS-NRW ca. 400.000 Euro.

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. 1250 m² großen Grundstück erbaut. Das EFH mit Garten bietet unzählige Möglichkeiten für Familien mit Kindern.

Zum Haus gehört eine Garage mit zusätzlichem Raum als Arbeitsbereich / Gartengerätestauraum 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 m².

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. 2013)
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

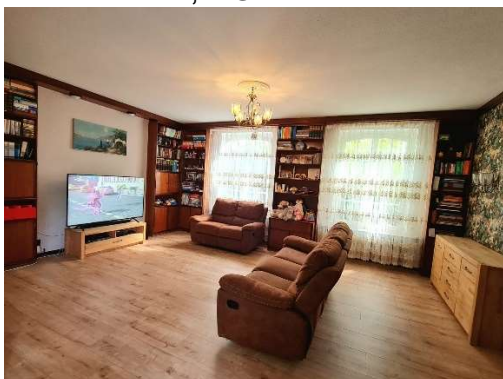
EFH, Fährstr. 3, 47228 Duisburg



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



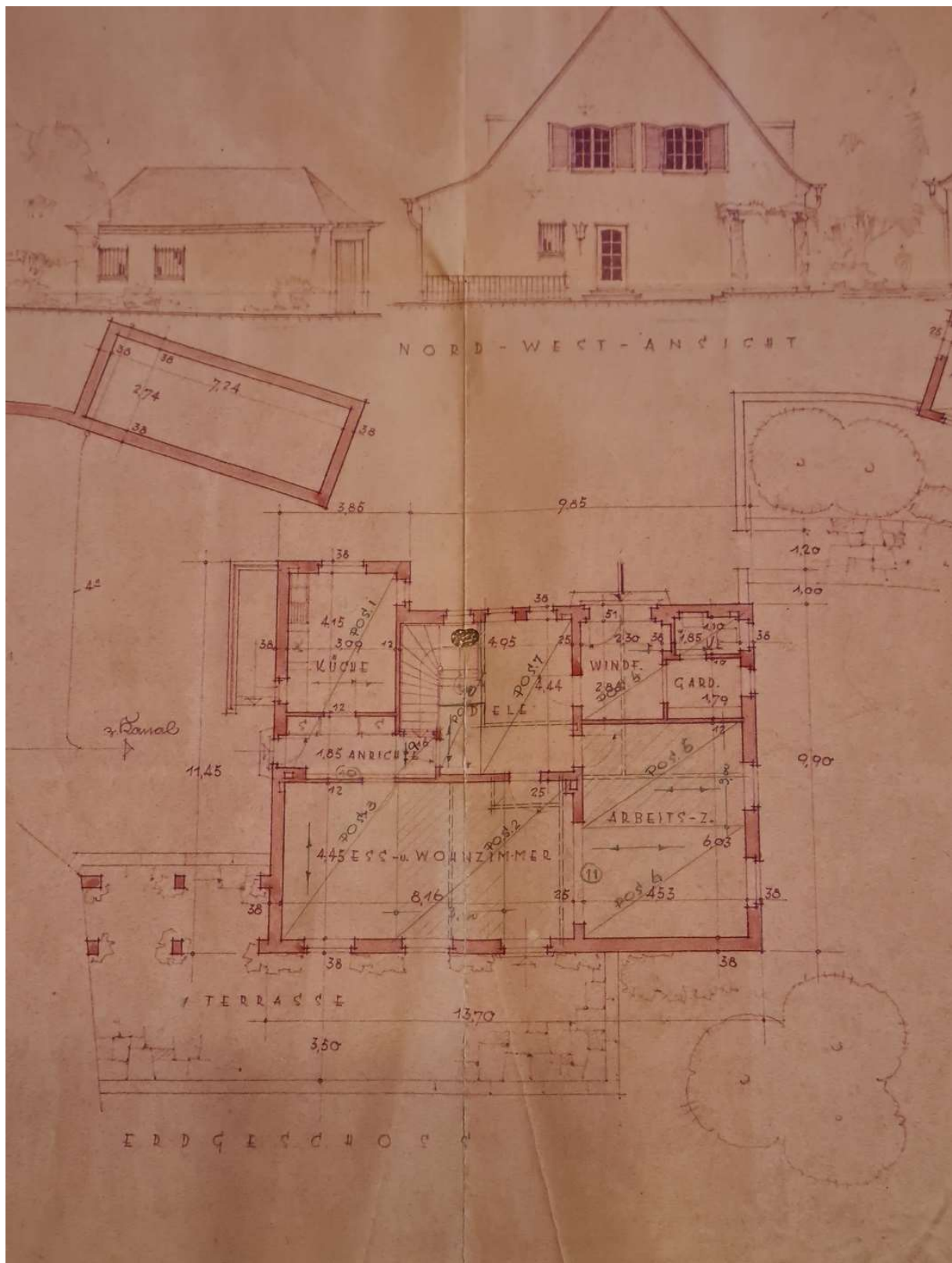
Garten



Heizungsanlage Viessmann



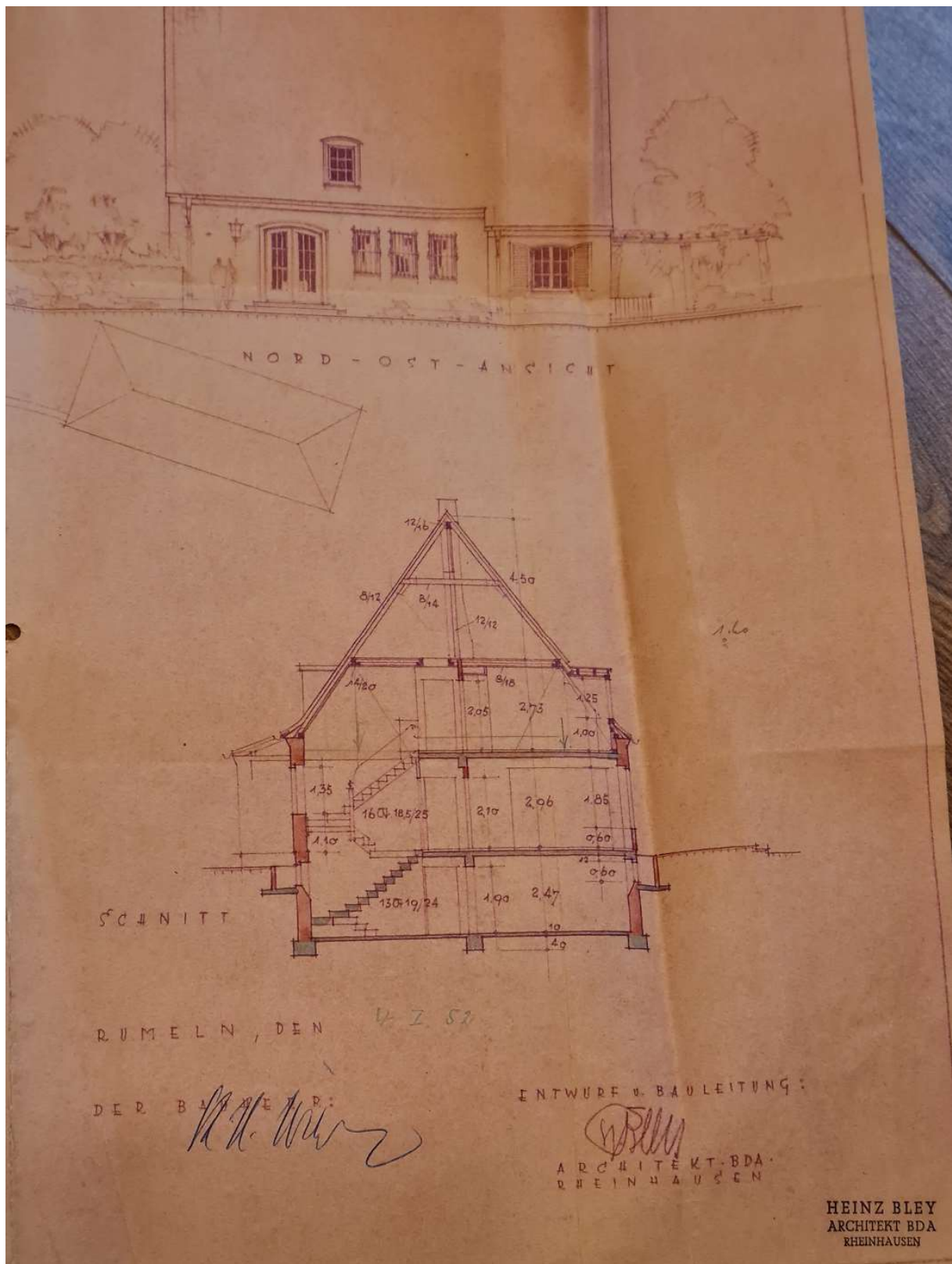
Erdgeschoss



[illegible]

D A C H G E S C H O S S

Schnittansicht



Wohnflächenberechnung, EFH Fährstr. 3

PAGE. 1 / 1

Fährstraße 3

Raumnummer	Geschoss	Raumbezeichnung	Grundfläche [m²]	anrechenbare Wohnfläche nach §2 WoFlV in [m²]
1	Dach	Schlafzimmer 1	22,657	8,75
2	Dach	Schlafzimmer 2	21,640	8,30
3	Dach	Flur	15,210	11,04
4	OG	Schlafzimmer 1	11,200	10,31
5	OG	Schlafzimmer 2	16,000	14,66
6	OG	Schlafzimmer 3	8,150	7,28
7	OG	Schlafzimmer 4	11,800	10,86
8	OG	Schlafzimmer 5	17,050	15,58
9	OG	Flur	10,646	10,65
10	OG	Flur 2	7,571	7,57
11	OG	Bad	8,650	7,53
12	EG	Küche	12,400	12,40
13	EG	Diele	13,850	13,85
14	EG	Ess / Wohnzimmer	35,200	35,20
15	EG	Arbeitszimmer	26,500	26,50
16	EG	Anrichte	5,400	5,40
17	EG	Windfang	6,350	6,35
18	EG	Gardrobe	3,550	3,55
19	EG	WC	2,035	2,04
20	UG	Waschküche	15,200	nicht anrechenbar
21	UG	Flur	14,198	nicht anrechenbar
22	UG	Keller	7,611	nicht anrechenbar
23	UG	Koks	11,997	nicht anrechenbar
24	UG	Heizung	12,403	nicht anrechenbar
25	UG	Trockenraum	24,011	nicht anrechenbar
26	UG	Keller 2	11,518	nicht anrechenbar
27	UG	Keller 3	12,628	nicht anrechenbar
SUMME			365,422	<u>217,81</u>

Seite 1

11 Jun 2019 16:17 HP Fax

