Duisburg

2-3 Familienhaus mit viel Platz zum Wohlfühlen von Groß und Klein

Objektnummer: 23070021

KAUFPREIS: 420.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 169 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 370 m^2

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Auf einen Blick

Objektnummer	23070021
Wohnfläche	ca. 169 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1960

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	22.07.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	160.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Dachstudio aus dem Jahr 1960 mit einer Wohnfläche von ca. 169 m² auf einem Grundstück von ca. 370 m². Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2006 teil modernisiert, bedarf aber weiterer Modernisierungen. Das Haus bietet eine 2,5 Zimmer Erdgeschoßwohnung mit Erkerzimmer und Hochterrasse (Markise und Pergola), einer lichtdurchfluteten 2,5 Zimmer Obergeschoßwohnung mit Dachterrasse und einem Dachstudio mit 2,5 Zimmern. Alle Geschosse haben ein Bad. Wobei in den Hauptgeschossen das Bad mit WC getrennte Räumlichkeiten sind. Insgesamt finden Sie 6 Zimmer, darunter mindestens 3-5 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für zwei Familien bieten. Die Bäder wurden im Jahr 2010 erneuert (außer die WC's) und bieten eine normale Ausstattung. Die Immobilie verfügt über eine gehobene Ausstattung und hat einen herrschaftlichen Altbau-Charme. Die Wohnräume sind hell und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders sind die Holz-Wendeltreppen, die dem Haus ein ganz eigenes Charisma verleihen. Der hübsche Gartenlässt noch Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung offen. Das Haus ist ebenfalls voll unterkellert. Ihren PKW können Sie in der Garage oder in der langen Zufahrt davor, oder an der kleinen Anliegerstraße parken.

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Ausstattung und Details

Die Immobilie wird über eine Zentralheizung beheizt, die für eine angenehme Wärme sorgt.
Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus mit seinen großzügigen Räumen und der gehobenen Ausstattungsqualität ein komfortables und gemütliches Wohnambiente. Die Immobilie eignet sich optimal für Mehrgenerationen Haushalte, die auf der Suche nach einem familiengerechten Zuhause für Groß und Klein sind.

- Gaszentralheizung Bj. 2011 mit Heizkörper
- 3 Bäder
- 1 Terrasse mit Markise und Pergola
- 1 Dachterrasse
- Garten
- Parkettböden, Solnhofer Platten
- Dach 2006 erneuert und gedämmt und als Dachstudio ausgebaut

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Alles zum Standort

Das Haus punktet nicht nur mit seiner Innenausstattung, sondern auch mit der Lage. Es befindet sich in einer grünen Umgebung, die zu entspannten Spaziergängen einlädt. Der Rhein und auch Parkanlagen sind teilweise fußläufig zu erreichen. Dinge des täglichen Bedarfs sind Fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten, weiterführende Schulsen und alles weitere befinden sich im umliegenden Umfeld. Berufspendler erfreuen sich einer guten Anbindung über die BABA42/A40.

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 23070021 - 47198 Duisburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com