

*** Citynahes Gartenglück im Dellviertel***

47053 Duisburg / Dellviertel, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005572



Wohnfläche ca.: **110 m²** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **249.000 EUR**



*** Citynahes Gartenglück im Dellviertel***

Objekt ID	MM-005572
Objektypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	(Dellviertel) 47053 Duisburg / Dellviertel Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	110 m²
Grundstück ca.	272 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1946
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Garage, Gartennutzung, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer



Kaufpreis

249.000 EUR



Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen heute dieses gemütliche Reihennittelhaus mit schönem Garten im Duisburger Dellviertel vorstellen zu dürfen!

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1946 vollunterkellert erstellt und verfügt über insgesamt rund 110,00 m² Wohnfläche verteilt auf 2,5 Etagen.

Das Erdgeschoss besteht aus einem großzügigen und hellen Wohnzimmer mit offenem Essbereich. Das durchgehende Zimmer bietet ausreichend Fläche, um neben einer gemütlichen Wohnlandschaft einen großen Esstisch mit Platz für die ganze Familie unterzubringen. Direkt an den Essbereich schließt sich die Küche mit Zugang zur nach Osten ausgerichteten Terrasse und dem kaum einsehbaren Garten an.

Im Obergeschoss des Hauses befindet sich aktuell ein großes, optimal als Elternschlafzimmer nutzbares, Zimmer. Hier besteht die Möglichkeit durch Einzug einer Trockenbauwand ein zweites Schlafzimmer zu generieren. Weiterhin befindet sich auf dieser Etage das große Tageslichtbadezimmer ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und Toilette.

Das Dachgeschoss schließlich verfügt derzeit über insgesamt drei weitere Räume und ein zusätzliches zweites Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und Toilette. Auf dieser Etage können bis zu drei Kinderzimmer realisiert werden, wobei aufgrund der Dachschrägen zwei Kinderzimmer ideal wären um eine vernünftige Raumgröße zu erhalten.

Platz für die Familie ist hier also vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich die Waschküche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein weiterer, großer Kellerraum als Lagerraum.

Der Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen nach einem anstrengenden Arbeitstag bzw. am Wochenende ein. Eine große, geflieste Terrasse bietet ausreichend Stellfläche für einen großen Tisch, an dem Sie mit der ganzen Familie Platz für gemeinsame Mahlzeiten haben. An die Terrasse grenzt der schöne, kaum einsehbare Garten an. Dieser hat eine optimale Größe um die Pflege auch neben einem Vollzeitberuf bewältigen zu können.

Vom Garten aus erreichen Sie schließlich die große und luxuriös ausgestattete PKW-Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Der Boden der Garage ist mit Autohaus-Showroom-Fliesen belegt und mit einem großen, durchgehenden und elektrifiziertem Rolltor ausgestattet. Parkplatzsuche gehört also ab sofort der Vergangenheit an!

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren JETZT einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns vor Ort!

Ausstattung

Das Einfamilienhaus wurde fortlaufend instand gehalten, wobei im Obergeschoss noch baujahrbedingte



Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Ansonsten kann die vorhandene Substanz als gut bezeichnet werden.

Folgende Ausstattungsmerkmale haben wir für Sie wie folgt notiert:

- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2012)
- elektrische Warmwasserversorgung
- Fenster mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung
- Rollläden
- ca. 272,00 m² Grundstück
- ca. 110,00 m² Wohnfläche
- große PKW-Garage
- zwei Badezimmer

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren Ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr über die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Die sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kund im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.06.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1946
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	133,60 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Das Dellviertel ist ein Stadtteil im Zentrum von Duisburg. Der Name leitet sich von dem Wort "Dell" ab, was im Plattdeutschen "Tal" bedeutet. Das Dellviertel liegt südlich der Innenstadt und wird im Norden durch die Schwanenstraße, im Osten durch die Düsseldorfer Straße, im Süden durch die Kardinal-Galen-Straße und im Westen durch die Schillerstraße begrenzt. Das Dellviertel ist ein historischer Stadtteil, der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden ist. Es ist geprägt von Altbauten und gründerzeitlichen Villen. In der Nähe des Dellplatzes, dem zentralen Platz des Stadtteils, befinden sich viele Geschäfte, Restaurants und Cafés. Das Dellviertel gilt heute als eines der attraktivsten Wohngebiete in Duisburg. Aufgrund der zentralen Lage in Duisburg sind es nur kurze Wege in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Durch das gut ausgebaute Autobahnnetz bestehen ebenso kurze Fahrtwege zu den Auffahrten der A3, A40 und A59. So sind die umliegenden Ruhrgebietsstädte wie auch die Landesgrenze der Niederlande perfekt und schnell erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls hervorragend.





Garten



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Zimmer OG



Bad OG





Treppenaufgang



Zimmer I - II.OG



Zimmer II - II.OG



Zimmer III - II.OG



Bad II.OG



Terrasse





"Scrat"



Garage

