

Exposé

Doppelhaushälfte in Duisburg

**Charmantes Familienhaus mit großem Garten, stadtnah
und ideal für kleine Familien**



Objekt-Nr. OM-312054

Doppelhaushälfte

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:
Nadine Korf

47053 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1923 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 404,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 90,00 m ² | Stellplätze | 3 |
| Nutzfläche | 170,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem modernisierten Familienhaus, das 2020 umfassend kernsaniert wurde. Sie profitieren von neuen Elektro-, Wasser- und Heizungsleitungen, Fenstern, Türen, Böden und eine Wasserenthärtungsanlage - alles befindet sich auf dem neuesten Stand.

Das Erdgeschoss bietet einen Flur mit großer Garderobe und führt in die hochwertige Küche mit Kochinsel. Das Gästebad ist mit Dusche, WC, Pissoir und praktischem Zugang zum Garten ausgestattet. Das offene Wohn-/Esszimmer mit bodentiefen Fenstern bietet direkten Zugang zur großen, überdachten Terrasse und dem weitläufigen Garten. Fußbodenheizung sorgt für Wohlfühlwärme, während im Gästebad, im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss Heizkörper verbaut sind.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Der Flur mit Büronische führt zu einem Kinderspielzimmer, das durch Öffnen einer Wand mit dem Kinderschlafzimmer zu einem großen Raum erweitert werden kann. Der Dachboden bietet zusätzliche Nutzfläche. Im ersten Obergeschoss sind Heizkörper verbaut.

Der vollunterkellerte Bereich umfasst eine große Waschküche, einen Heizungskeller und einen großzügigen Kellerraum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Haus vereint zeitgemäßen Komfort und Funktionalität mit einem großzügigen Außenbereich – ideal für kleine Familien, die sowohl Stadtnähe als auch einen großen Garten schätzen.

Ausstattung

Dieses Haus besticht durch seine umfassende Kernsaniierung im Jahr 2020, die für modernen Komfort sorgt. Dazu gehören neue Elektroleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Fenster, Türen und Böden. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel ist ein echtes Highlight und bietet erstklassige Kochmöglichkeiten. Im gesamten Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während im Gästebad ein praktischer Handtuchheizkörper installiert ist. Der großzügige Garten und die überdachte Terrasse bieten zusätzlichen Komfort und Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Der Dachboden und der vollunterkellerte Bereich erweitern die Nutzfläche und bieten ausreichend Stauraum. Dieses Objekt bietet Ihnen eine durchweg moderne und durchdachte Ausstattung für ein komfortables Wohnen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das charmante Familienhaus liegt in einer ruhigen Einbahnstraße - zentral und gut angebunden. Die Umgebung kombiniert urbanes Flair mit einem ruhigen Wohnumfeld, ideal für Familien, die Nähe zur Stadt und gleichzeitig einen privaten Rückzugsort suchen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie schnell das Duisburger Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte und Regionen. Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen städtischer Bequemlichkeit und einem entspannten Wohnumfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Zugang zum Flur

Exposé - Galerie

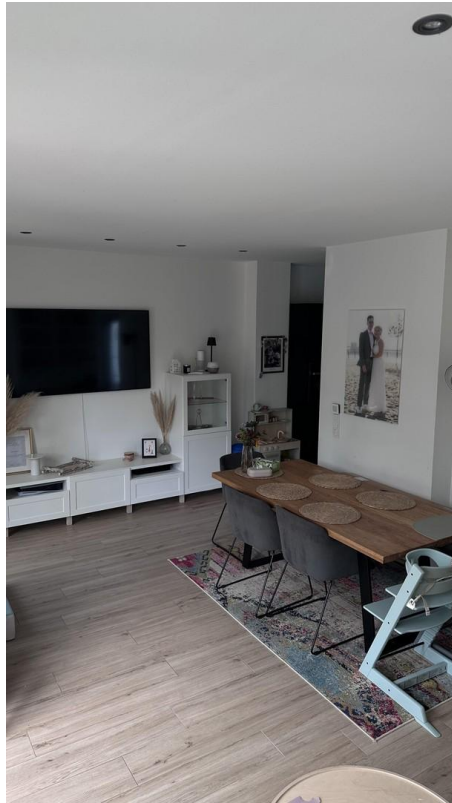


Zugang vom Wohnzimmer zur Küch



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



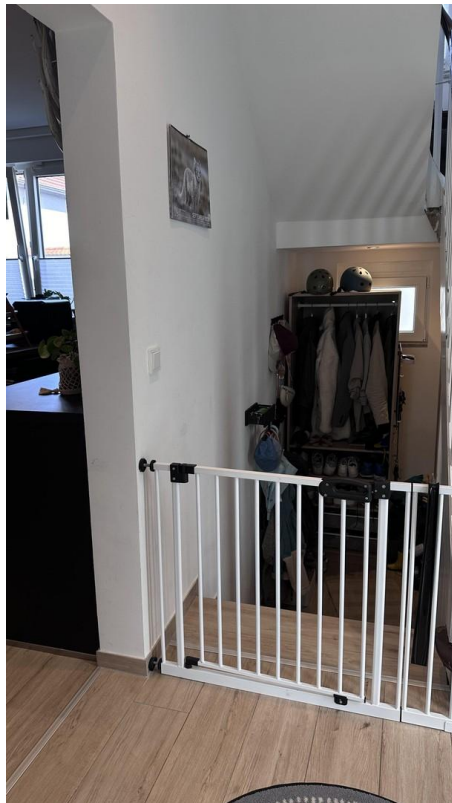
Wohn-/Esszimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur mit Garderobe

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Flur



Flur / Zugang Küche & Wohn.

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur mit Büronische

Exposé - Galerie

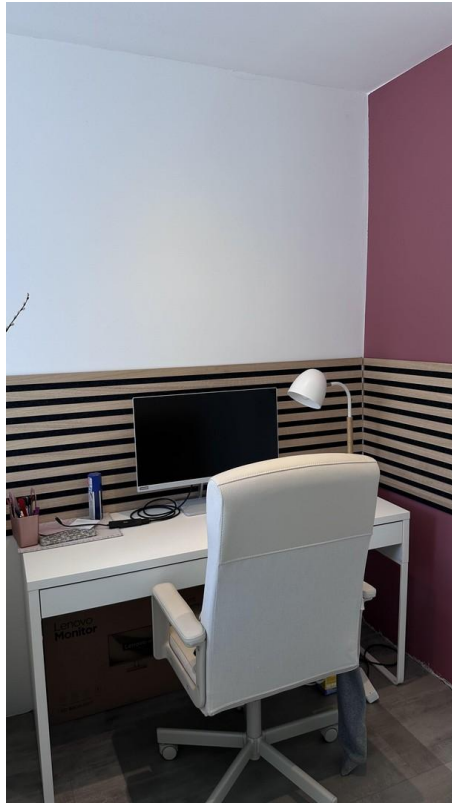


Flur



Flur mit Büronische

Exposé - Galerie



Flur mit Büronische



Hauptbadezimmer

Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer



Hauptbadezimmer

Exposé - Galerie

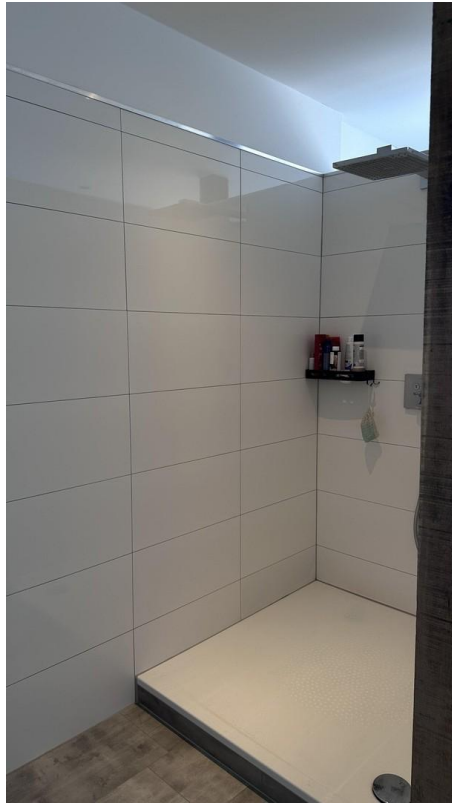


Hauptbadezimmer



Hauptbadezimmer

Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer



Kinderspielzimmer

Exposé - Galerie



Kinderspielzimmer

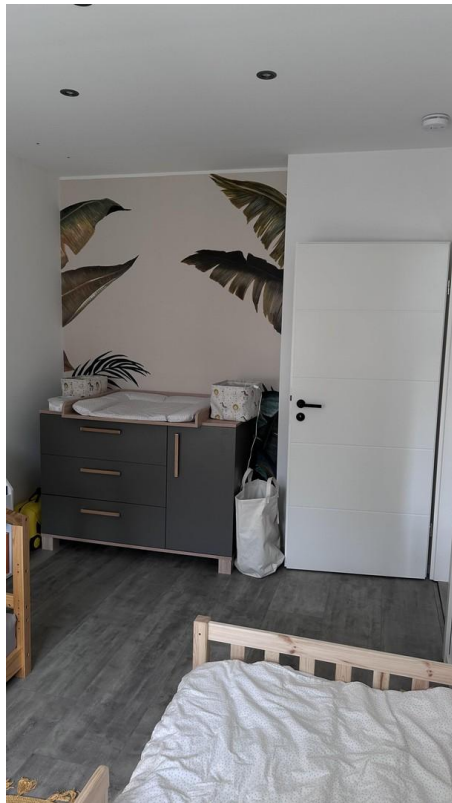


Kinderschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderschlafzimmer



Kinderschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderschlaf. Blick in Spielz.



Treppenaufgang Dachgeschoss

Exposé - Galerie



überdachte Terrasse

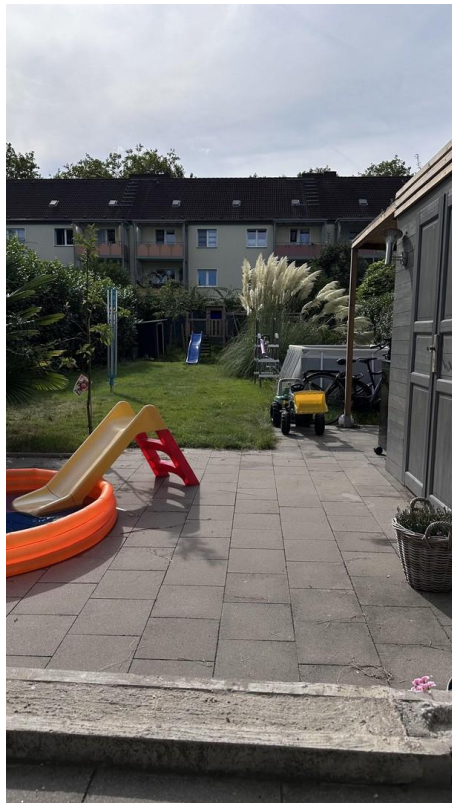


Blick vom hinteren Gartenteil

Exposé - Galerie



Blick aufs Haus



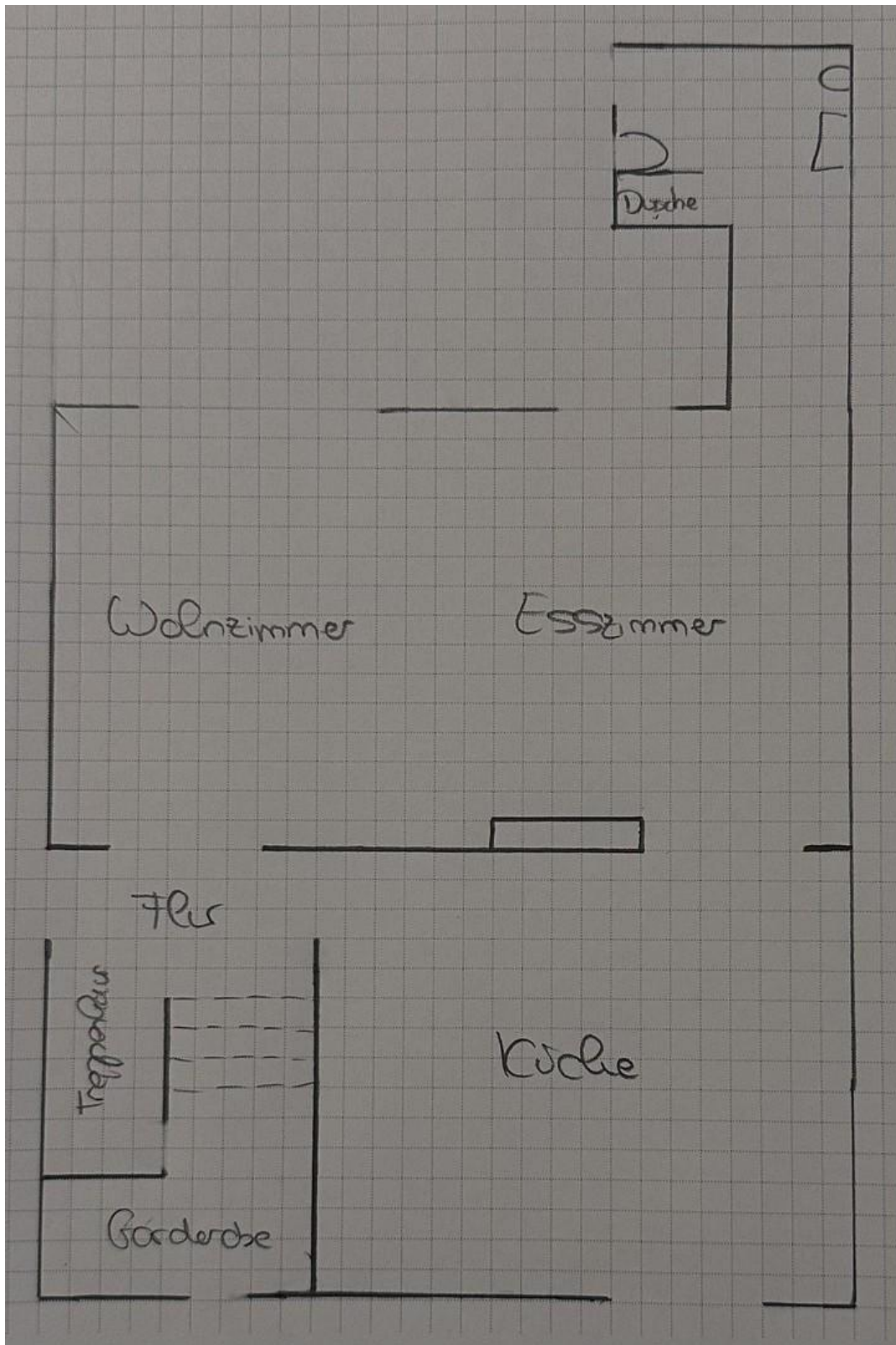
Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



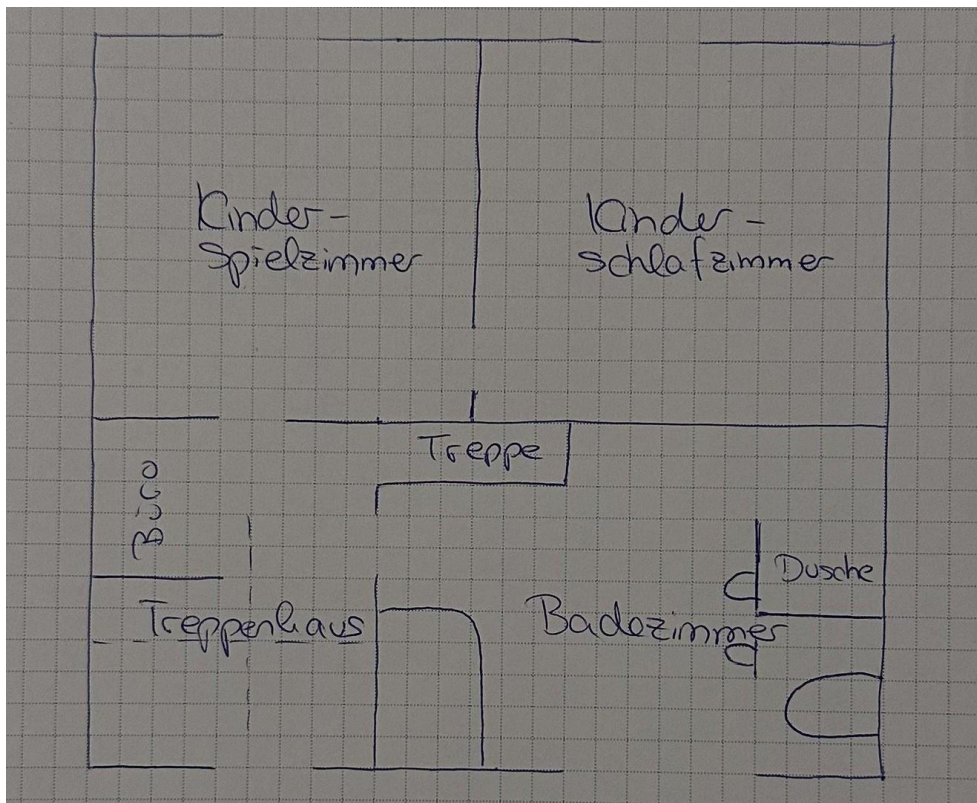
Blick vom Garteneingang

Exposé - Grundrisse



EG - Nicht maßstabsgestreu

Exposé - Grundrisse



1. OG - Nicht maßstabsgestreu