

Exposé

Erdgeschosswohnung in Duisburg

Außergewöhnliche 4-Zimmer Erdgeschoßwohnung mit großer Terrasse und eigenem Garten



Objekt-Nr. **OM-317127**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Gudrian

Margarethenstraße 14
47198 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	109,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine gepflegte und schöne Wohnung in einer ruhigen Seitenstraße von Alt-Homberg. Sie befindet sich im Erdgeschoß eines 6-Parteienhauses, verfügt über eine vorteilhafte Grundrissgestaltung mit 4 geräumigen Zimmern, eine ca. 28 qm große Terrasse sowie einen ca. 150 qm großen Garten, zu dessen Nutzung ausschließlich der Wohnungseigentümer berechtigt ist. (Sondernutzungsrecht).

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1906 und wurde im Jahr 1989 kernsaniert. Im Zuge der Kernsaniierung erweiterte man die ursprünglich ca. 50 qm große Wohnung um einen ähnlich großen Anbau (Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer) zum Garten hin, so dass sich eine Gesamtfläche der Wohnung incl. Terrasse (25 % von 28 qm) von ca. 109 qm ergibt. Ein eigener Keller rundet das Raumangebot ab.

Sie betreten die Wohnung über die sehr großzügige Diele und gelangen von hier aus in die zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer, das innenliegende Bad mit Wanne und Dusche, das Gäste-WC, den Abstellraum und das geräumige Wohn-/Esszimmer, über welches Sie wiederum Zugang zum Schlafzimmer und zur Küche haben. Die über die Küche begehbare Terrasse und der Garten selbst verfügen über eine Südwest-Ausrichtung, so dass Sie Ihren Feierabend in der Nachmittagssonne und umgeben von viel Grün genießen können.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr ruhige, helle und ein freundliches Wohngefühl erweckende Immobilie mit mittlerer bis teilweise gehobener Ausstattung (hochwertige helle Keramikfliesenböden, Fußbodenheizung + zus. Wandheizkörpern im Anbau), gleichermaßen gut geeignet für junge Familien, Haustierbesitzer oder Paare mit Home-Office Ambitionen.

Die Wohnung wird im teilweise renoviertem Zustand verkauft. Alle Wände und Decken wurden mattweiß frisch gestrichen. Im Bad sollten eine neue Duschkabine installiert und die Armaturen ausgetauscht werden. Erforderlich ist auch die Instandsetzung (neuer Bodenbelag) der Terrasse. Hierfür und für weitere kleine Schönheitsreparaturen sollte der Käufer ein gewisses Budget einplanen.

Ausstattung

- Gaszentralheizung
- im Bereich des Anbaus keine direkten Nachbarwohnungen über oder seitlich von Wohn- und Schlafzimmer, Küche (also sehr ruhige Wohnräume)
- Fußbodenheizung u n d Wandheizkörper im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche
- die Fußbodenheizung (Anbau) ist je Raum separat regulierbar
- helle Bodenfliesen in zeitlosem Design in Diele, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche
- Doppelverglasung mit weißen Kunststofffenstern (1989) in allen Räumen
- Terrassentür und alle Fenster abschließbar
- Rollläden vor allen Fenstern (nicht elektrisch)
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Badezimmer und Gäste-WC weiß gefliest
- Kellerraum (8 qm) zusätzlich

- Abstellraum zusätzlich
- alle Räume frisch gestrichen
- Terrasse 28 qm
- Garten mit Alleinnutzungsrecht
- Gartenhaus
- Einbaukleiderschrank im Schlafzimmer
- Gegensprechanlage
- externe Treppenhausreinigung (im Hausgeld enthalten)
- Hausgeld € 350 (Schätzung!)
- Erhaltungsrücklage angebotene Wohneinheit € 6.459,00 per

31.12.2023

- Erhaltungsrücklage gesamt alle Wohneinheiten € 24.969,00 per

31.12.2023

- Grundsteuer jährlich € 266,16

Wohnzimmer: 32,75 qm

Elternschlafzimmer: 14,62 qm

Kind I: 11,79 qm

Kind II: 12,26 qm

Küche: 8,79 qm

Bad: 9,17 qm

Diele incl. GWC: 10,85 qm

Abstellraum: 1,38 qm

Terrasse ca.: 28,00 qm

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Als Privatverkäufer habe ich mich bei der Preisfindung für die angebotene Immobilie an den Portalen Immoscout24 und Immowelt orientiert. Im Preisatlas der jeweiligen Portale wird für vergleichbare Objekte auf der Margarethenstrasse in 47198 Duisburg ein Referenzpreis von ca. 2.250,00 Euro pro qm genannt.

Lage

Die Wohnung befindet sich im zunehmend beliebter werdenden Duisburger Stadtteil Alt-Homberg in einer ruhigen und gutbürgerlich geprägten Wohnlage.

Als annähernd optimal zu bezeichnen ist die Nah- und Fernverkehrs-anbindung durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer

Nähe sowie die für Pendler nach wenigen Fahrkilometern erreichbaren Anschlussstellen der A42 und A40.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Gesundheitseinrichtungen sind sowohl mit dem Fahrrad als auch fußläufig sehr gut zu erreichen.

Sich in der Nähe befindliche Supermärkte (Lidl, Netto, Edeka und Aldi) sowie der beliebte Wochenmarkt in Hochheide decken den täglichen Bedarf an Lebensmittel ab.

Die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Grünanlagen wie z. B. dem Lutherpark, dem Uettelsheimer See oder auch zum Rhein lädt zu verschiedensten Outdoor-Freizeitaktivitäten ein. Eine nahegelegene Minigolfanlage wurde gerade aufwendig neu gestaltet und das Alt-Homberger Freibad bietet im Sommer eine willkommene Abkühlung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Diele mit Wohnungstür

Exposé - Galerie



Blick aus Diele Richtung Wohnz



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschr.



Schlafzimmer mit Einbauschr.

Exposé - Galerie



Küche Blick Terrasse



Küche Blick Terrasse

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Terrasse mit Garten



Terrasse/Garten/Gartenhaus

Exposé - Grundrisse

