

# Exposé

## Reihenhaus in Duisburg

### Gemütliches RMH in Walsum nahe Dinslaken



Objekt-Nr. **OM-317226**

**Reihenhaus**

Verkauf: **304.999 €**

Ansprechpartner:  
PT Immobilien

Marktstr.  
47179 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	249,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Reihenmittelhaus in Duisburg-Walsum, das im Jahr 1954 erbaut wurde. Mit einem durchdachten Grundriss und einem einladenden Garten bietet dieses Haus sowohl Komfort als auch Potenzial.

**Erdgeschoss:** Im Erdgeschoss betreten Sie einen hellen Ess- und Wohnbereich, der ideal für Familien und gesellige Abende ist. Die Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Angrenzend befindet sich die Küche, die ausreichend Platz für kreative Kochabende bietet. Zudem steht Ihnen ein praktisches WC zur Verfügung.

**Obergeschoss:** Das Obergeschoss verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die Ruhe und Erholung bieten. Hier haben Sie die Möglichkeit, individuelle Rückzugsorte zu gestalten.

**Dachboden:** Zusätzlich bietet der Dachboden weiteren Platz mit einem dritten Schlafzimmer, das vielseitig genutzt werden kann – sei es als Gästezimmer, Arbeitsraum oder Spielzimmer.

**Außenbereich:** Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier können Sie die Natur genießen oder mit Familie und Freunden grillen.

## Ausstattung

Dieses frisch sanierte Reihenmittelhaus bietet eine moderne und hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Hier sind einige der herausragenden Merkmale:

**Fußbodenheizung:** Genießen Sie den Komfort einer gleichmäßigen Wärmeverteilung in allen Wohnräumen. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und erhöht die Energieeffizienz des Hauses.

**Neue Bäder:** Die sanitären Einrichtungen wurden komplett erneuert und zeichnen sich durch moderne Designs und hochwertige Materialien aus. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihr persönliches Wohlbefinden benötigen.

**Neue Gasheizung:** Eine neue, effiziente Gasheizung sorgt für wohlige Wärme und eine zuverlässige Warmwasserversorgung. Dies trägt nicht nur zum Komfort bei, sondern senkt auch die Energiekosten.

**Neue Böden:** In allen Räumen wurden neue Böden verlegt, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und langlebig. Diese Auswahl schafft eine harmonische und einladende Atmosphäre.

**Neues Dach:** Das Dach wurde komplett erneuert und bietet nun optimalen Schutz gegen Witterungseinflüsse. Dies erhöht die Langlebigkeit des Hauses und verbessert die Energieeffizienz.

**Aufgearbeitete Fassade:** Die Fassade des Hauses erstrahlt in neuem Glanz. Die aufgearbeitete Außengestaltung sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern schützt auch die Bausubstanz.

**Fazit:** Dieses frisch sanierte Haus kombiniert moderne Technik mit stilvollem Design und schafft so ein zeitgemäßes Wohnambiente. Es ist ideal für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Marktstraße liegt im Herzen von Duisburg-Walsum, einem beliebten Stadtteil, der durch seine ruhige und gleichzeitig zentrale Lage besticht. Die Umgebung ist von einer charmanten, ländlichen Atmosphäre geprägt, ideal für Familien und Naturfreunde.

**Infrastruktur:** Die Marktstraße bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass Sie schnell in die Duisburger Innenstadt und die umliegenden Stadtteile gelangen. Diverse Buslinien sind in unmittelbarer Nähe und der Walsumer Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt.

**Einkaufsmöglichkeiten:** In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Der Walsumer Wochenmarkt, der regelmäßig stattfindet, bietet frische Produkte aus der Region und ist ein beliebter Treffpunkt.

**Freizeit und Erholung:** Die Lage der Marktstraße ermöglicht den Zugang zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten. Nahegelegene Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Zudem gibt es zahlreiche Sportvereine und kulturelle Angebote, die das Leben in Walsum bereichern.

**Bildungseinrichtungen:** Für Familien sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, was die Marktstraße besonders attraktiv macht. Die Bildungsangebote sind vielfältig und bieten eine gute Grundlage für die Entwicklung von Kindern.

**Fazit:** Die Marktstraße in Duisburg-Walsum vereint eine zentrale Lage mit einer hohen Lebensqualität. Sie ist ideal für alle, die das urbane Leben mit der Nähe zur Natur verbinden

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	230,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1.OG Badezimmer



Dachboden

# Exposé - Galerie



EG. Küche



EG. Gäste WC

# Exposé - Galerie



Garten