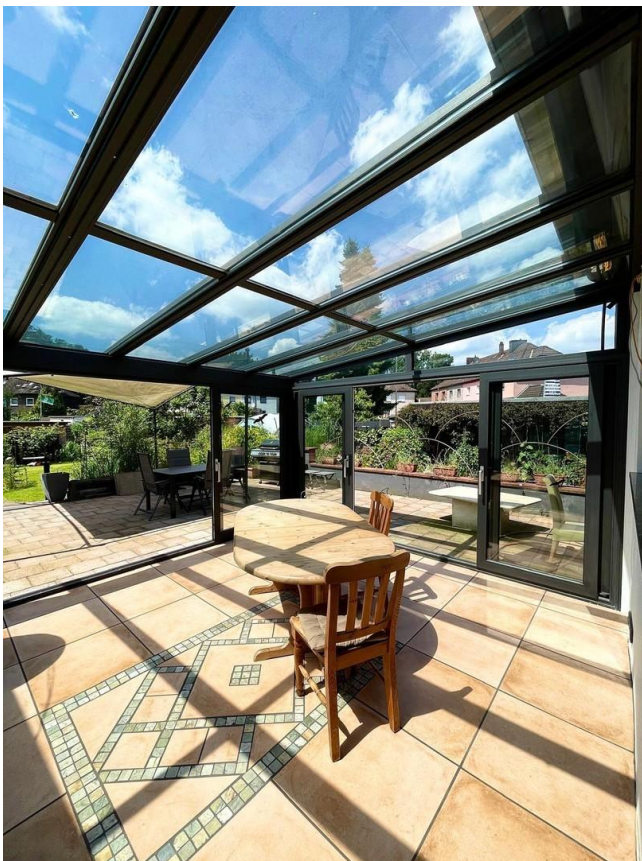


# Exposé

## Reihenendhaus in Duisburg

**Provisionsfrei - mediterraner Traum mit Garten nach Süd-Ost, sehr ruhig**



Objekt-Nr. **OM-34923**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **394.000 €**

Ansprechpartner:  
H. Schulze  
Telefon: 0151 16809912

47139 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	378,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geräumiges Klinker-Reihenendhaus teils in mediterranem Stil mit großer Terrasse und Wintergarten, großem Balkon/Dachterrasse, gepflegtem Garten mit Rasen und pflegeleichtem Buschbestand und Beerensträuchern.

Kernsaniert mit Kellerausbau im Jahr 2000. In diesem Zusammenhang wurde das Dach, Elektrik, Wasser und Abwasser, Fenster und alle wesentlichen und kostspieligen Elemente durch Fachfirmen saniert. Der Warm-Wintergarten von der Duisburger Firma Ingo Raider wurde 2022 angebaut und ist mit smartem elektrischen Sonnenschutz von Markilux und einer Split-Klimaanlage von LG sowie Fussbodenheizung ausgestattet.

EG: Terrasse; heller Wintergarten; große Küche mit Kochinsel; Wohn- & Esszimmer mit Möglichkeit, einen Ofen aufzustellen; Eingang/Flur; Gäste-Dusch-Bad mit Tageslicht

OG: 1 Zimmer (es besteht die Möglichkeit, das Zimmer zu teilen); Flur; Badezimmer mit Eck-Whirlpool/Badewanne mit Tageslicht, große Dachterrasse

DG: großes Schlafzimmer mit Massivholz-Maßeinbauten (großer Kleiderschrank, Kommoden, 180x200cm Bett) und Split-Klimaanlage von LG

Keller: 2 Zimmer mit Tageslicht (mit separatem Ausgang zur Terrasse); 1 Wasch-/Trocknerraum ; Vorratskammer im Treppenabgang

Gartenhaus gemauert; Heckenbestand als Grundstücksabgrenzung; eigener Brunnen mit Grundwasser inkl. Tiefbrunnenpumpe; smarte Gartenbewässerung; zweiter kleiner Schuppen am Haus.

Abstellplatz für Auto vor dem Haus; Haus-Eingang großzügig überdacht.

Bei der bevorstehenden Energiewende stehen Ihnen bei diesem Objekt hervorragende Möglichkeiten zur Verfügung. Dank der bestehenden Fußbodenheizung ist der Betrieb einer Luft - oder Erdwärmepumpe gut umsetzbar und durchaus effizient einzusetzen.

## Ausstattung

- Hochwertige Materialien z.B. Steinzeug, Parkett, Badausstattung und Holzmaßeinbauten
- Fenster und Türen einbruchhemmend
- Gartenhaus und Schuppen für z.B. Vorräte und Gartenmöbel
- Umfangreiche und smart steuerbare Steckdosen, Licht und Fernseher
- LAN und WLAN-Zugänge im gesamten Haus inkl. Keller
- Viele Haushalts- und Gartengeräte können nach Absprache übernommen werden (z.B. Induktionskochfeld, Backofen, Siemens Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Netzwerkverteilung, smarte Brennwerttherme von 2016, Homematic IP Smarthome-Steuerung, Rasenmähroboter, Rasenmäher, Rasentrimmer)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

- Kernsaniert mit Kellerausbau im Jahr 2000, danach fortlaufend renoviert. Einfach einziehen!
- Wintergarten-Anbau im Jahr 2022.
- Stellplatz vorm Haus und weitere Parkplätze direkt an der Straße vor dem Haus.

- Verschiedene Beerensträucher (Brom-, Him-, Johannes-, Stachel-Beere) auf dem Grundstück verteilt.

Internet und Telefon:

- Sämtliche Vodafone Kabel-Paketangebote möglich: bis zu 1000 MBit/s Download und 50 MBit/s Upload.

- Sämtliche Telekom/1&1/Vodafone-Produkte möglich: z.B. MagentaZuhauseXL bis 250mBit/s oder GigaZuhause 1000 Kabel und guter G5- und LTE-Empfang im Haus.

- Glasfaseranschluss geplant (OXG/Vodafone)

- Cat7-Verkabelung im gesamten Haus.

Vereinbaren Sie gerne bei vorhandener Immobilien-Finanzierungszusage telefonisch oder per E-Mail einen Besichtigungstermin.

Trotz aller Mühe und Sorgfalt, sind Fehler in dieser spezifischen Beschreibung nicht ausgeschlossen. Die Beschreibung dient lediglich der allgemeinen Identifizierung des Hauses und stellt keinen Vertragsbestandteil im rechtlichen Sinne dar. Ausschlaggebend sind einzig und allein die Vereinbarungen im Kaufvertrag.

## **Lage**

- Südost-Grundstück

- Sonne im Wintergarten, auf der Terrasse, im Garten und auf der Dachterrasse, den ganzen Tag.

- Grün, sehr ruhig, kein Durchgangsverkehr

- freundliches Umfeld

- in fußläufiger Nähe: Spielplatz, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Landschaftspark, Waldgebiete, Rad- und Wanderwege und Zugang zum ÖPNV

- rückwärtiger Gartenausgang zum Privatweg

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eingang und Stellplatz

# Exposé - Galerie



Küche



Dusch/Gästebad Erdgeschoss



Wintergarten II

# Exposé - Galerie



Zimmer 1. Obergeschoss teilbar



Badezimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie

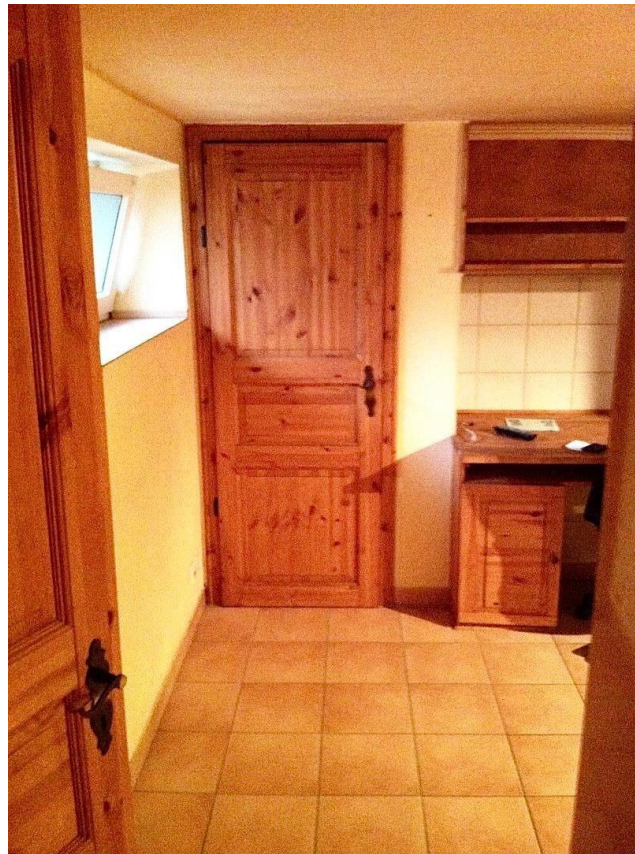


Balkon/Dachterrasse

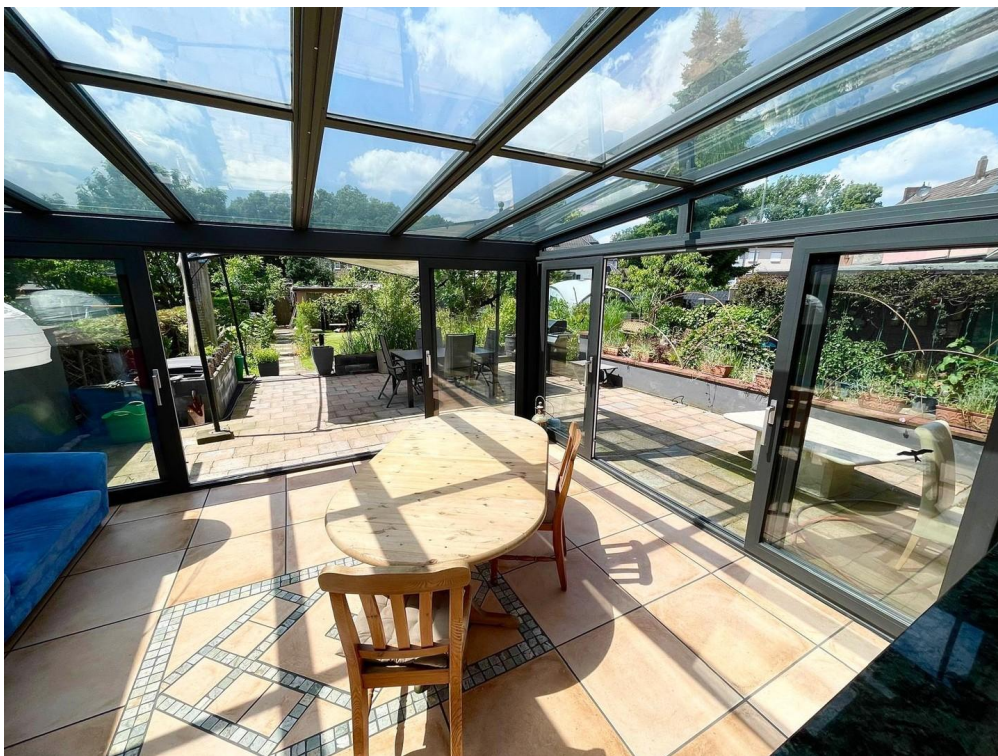


Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Untergeschoss



Wintergarten III



# Exposé - Galerie



Wintergarten-Ausgang Seite



Garten I

# Exposé - Galerie



Terrasse I

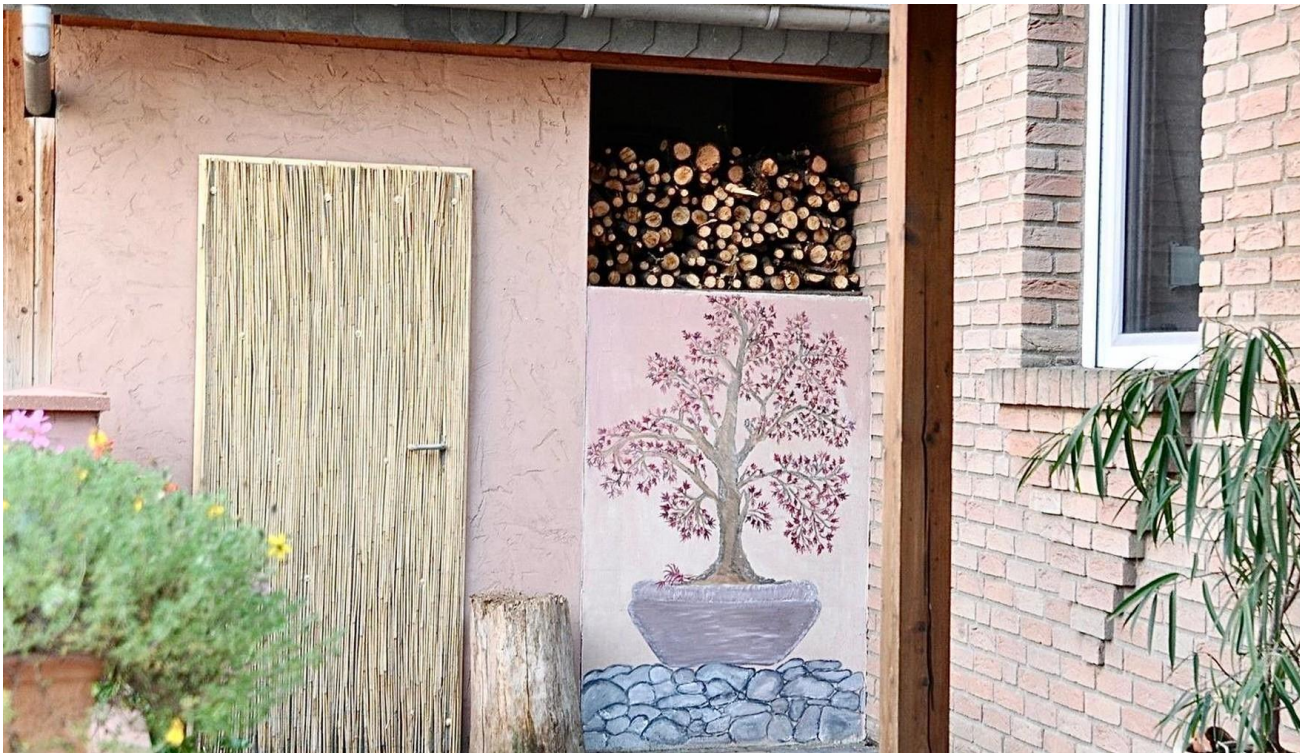


Garten II



Terrasse II

# Exposé - Galerie

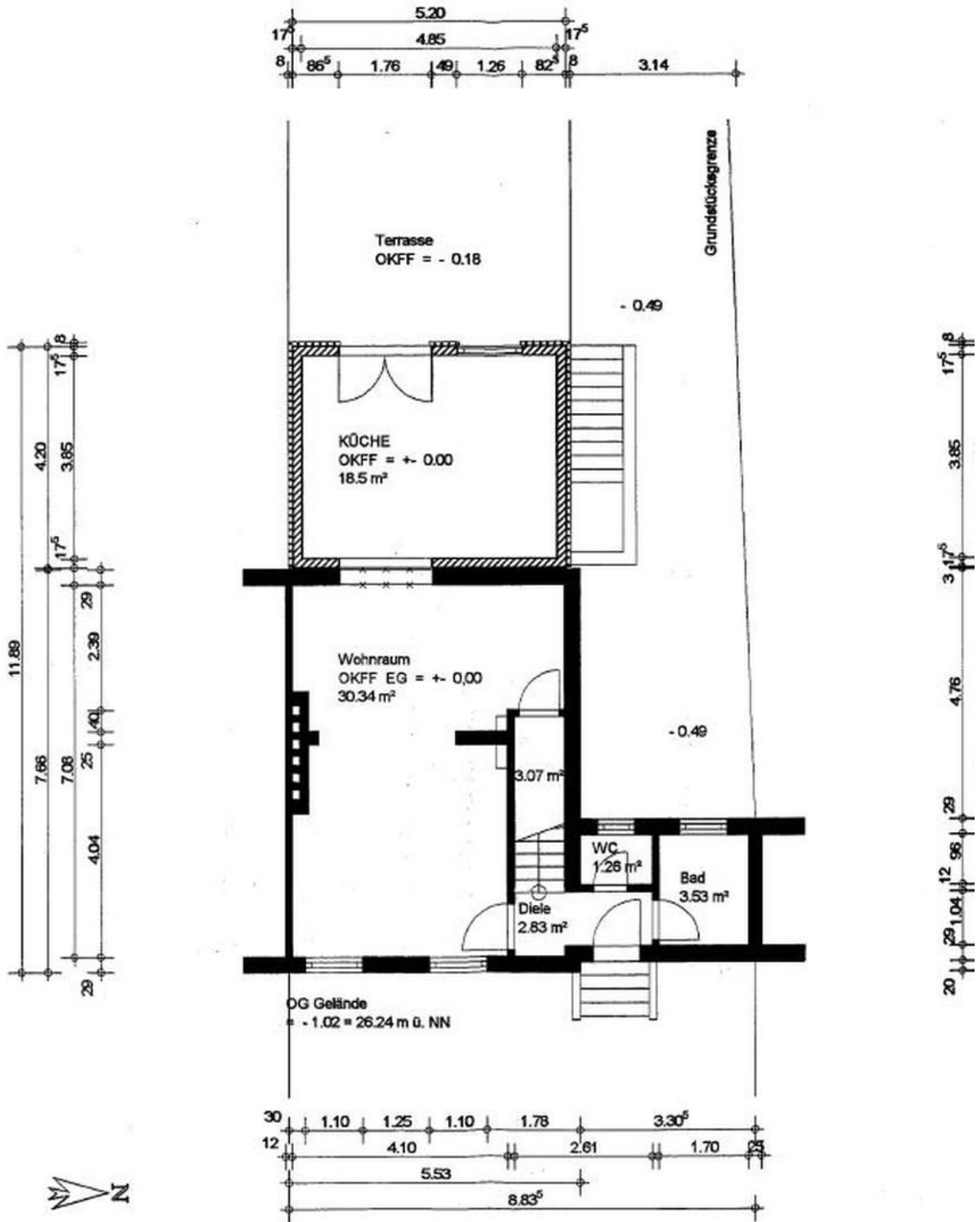


Abstellraum



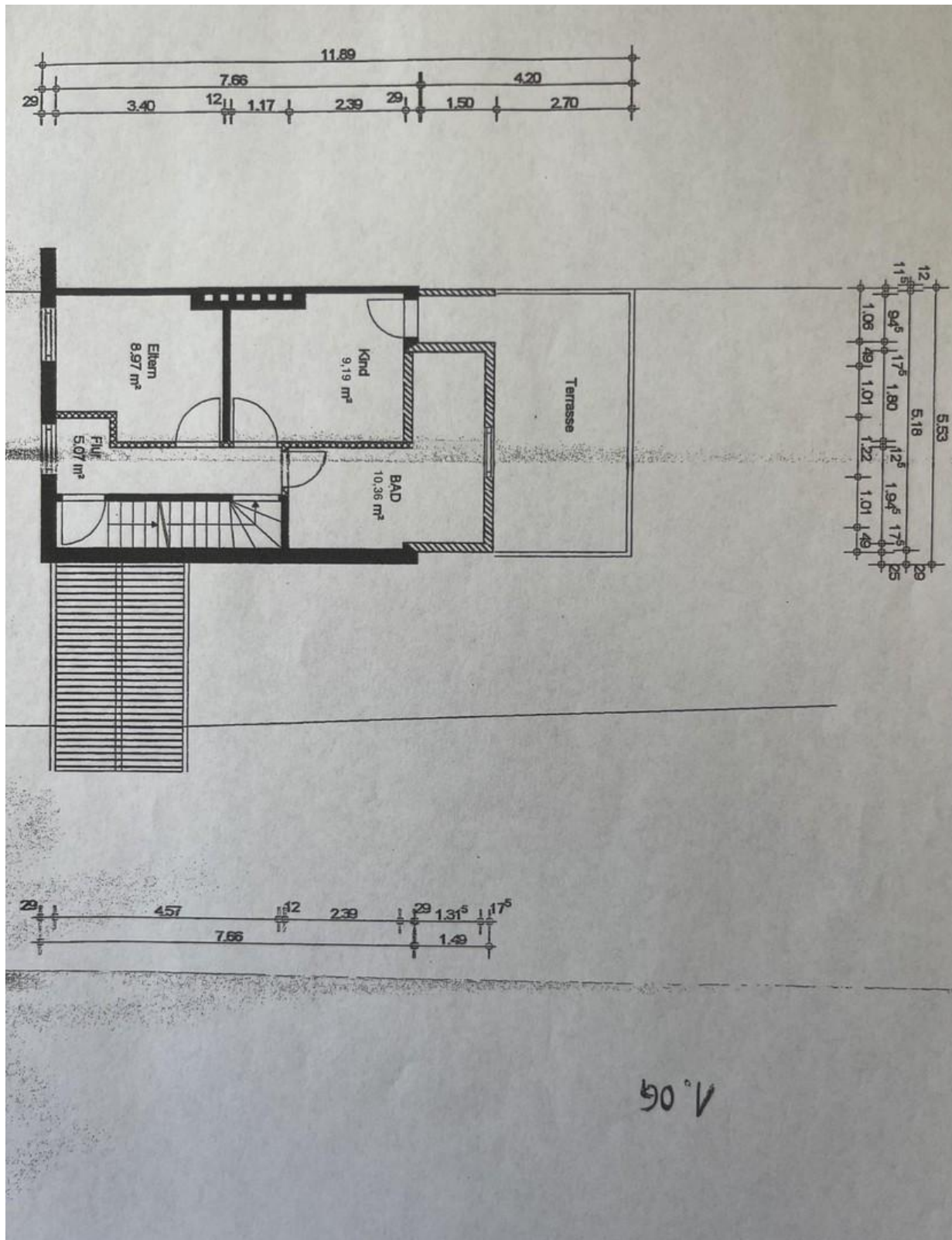
Elektro-Sicherungskasten

# Exposé - Grundrisse



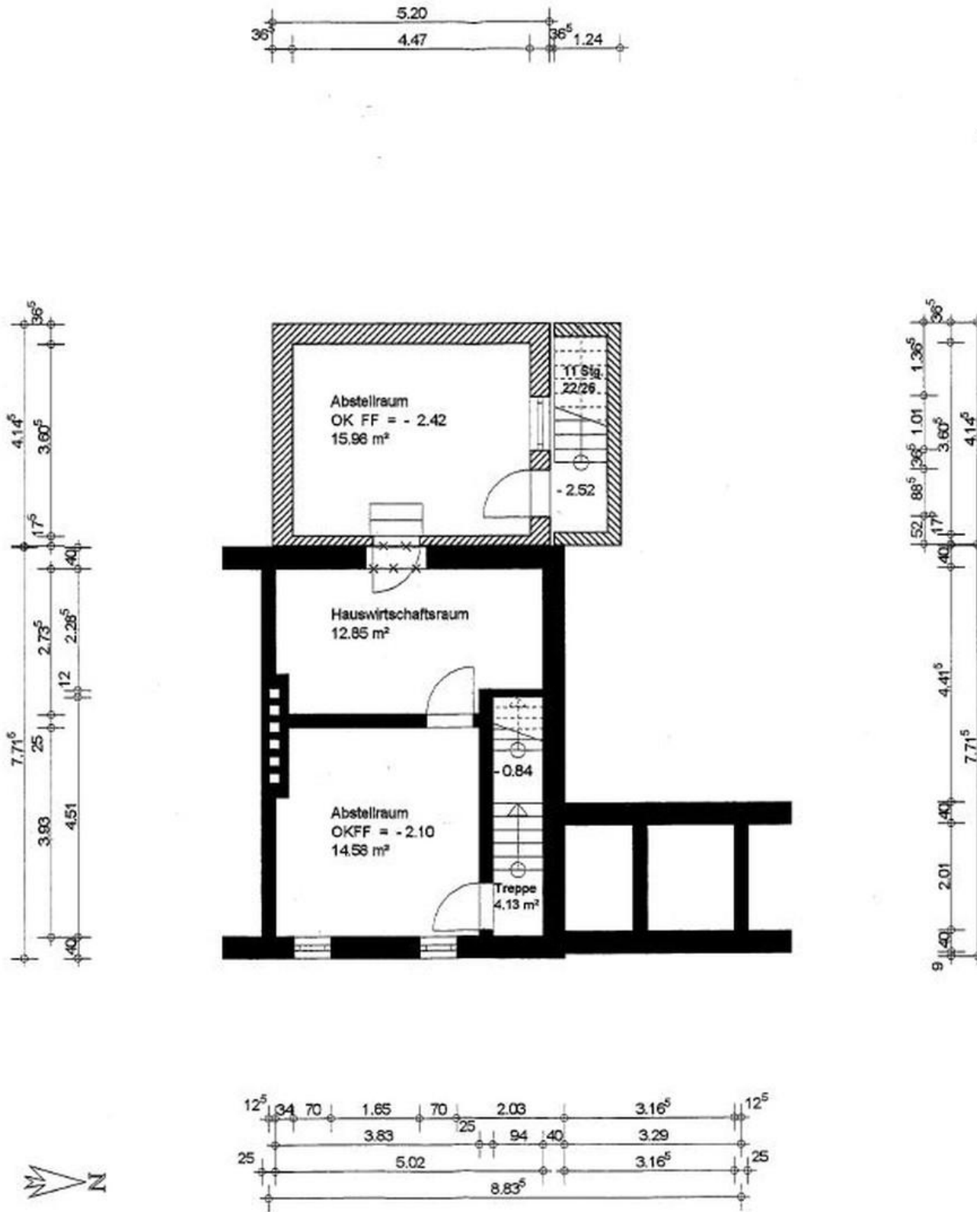
Erdgeschoss ohne Wintergarten

# Exposé - Grundrisse



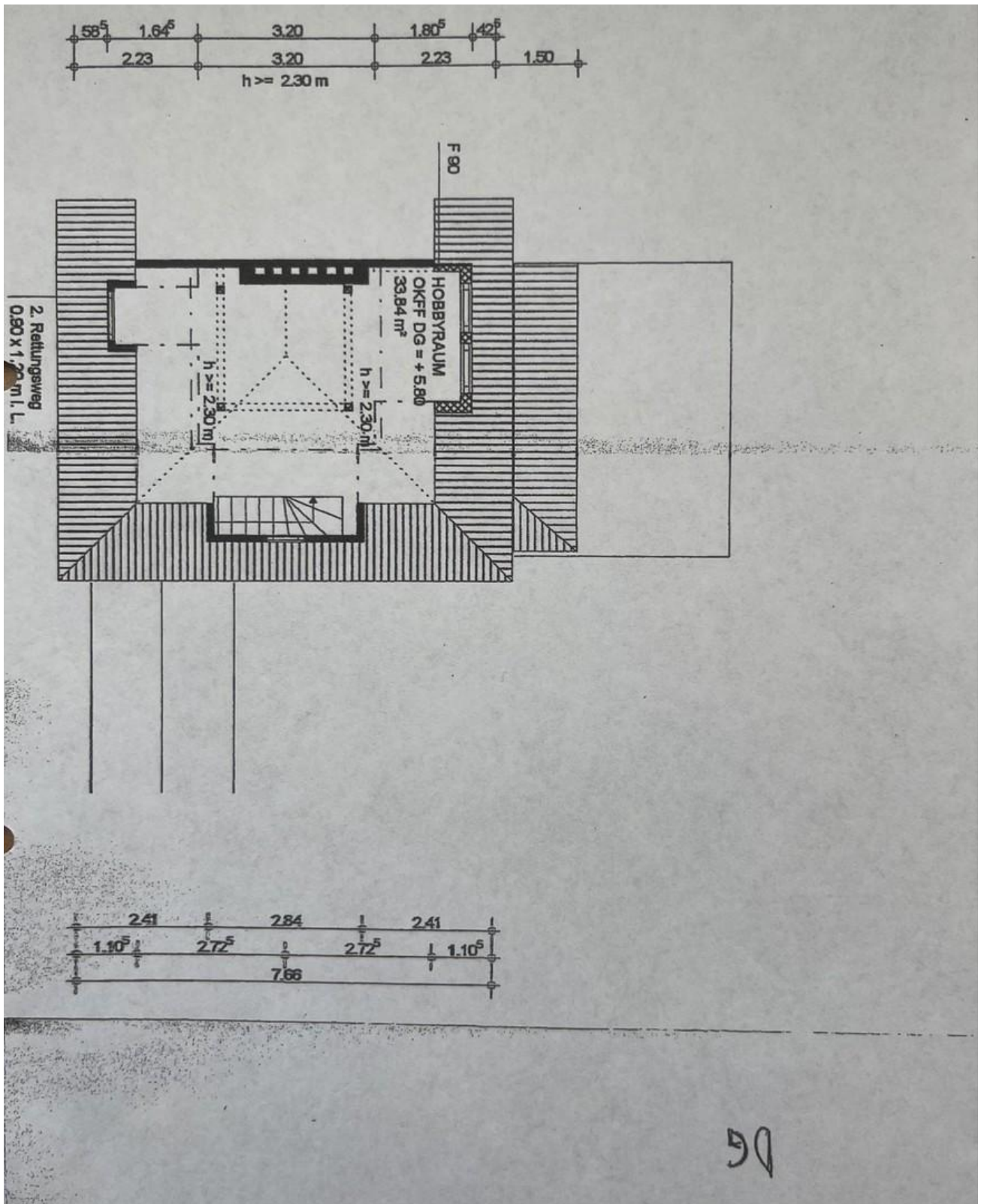
Obergeschoss Zimmer getrennt

# Exposé - Grundrisse



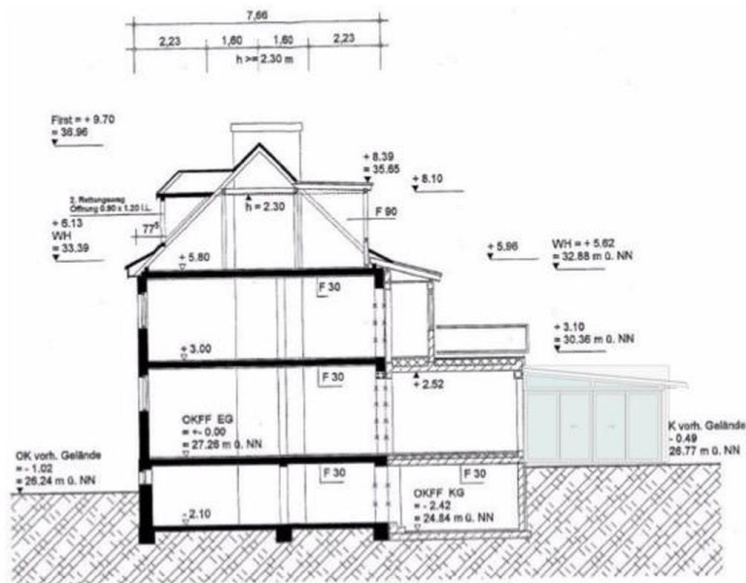
Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Seitenansicht mit Wintergarten



Rückansicht mit Wintergarten