

Exposé

Einfamilienhaus in Duisburg

Duisburg-Süd Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-328868

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Elsa und Joachim

47249 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	268,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	179,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

47249 Duisburg-Süd:

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großer Garage

Das Haus wurde 1996 in konventioneller Bauweise errichtet. Es ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt mit zwei Grundbüchern und zwei separaten Eingängen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 179 qm, auf die Hauptwohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss entfallen 127 qm. Die Einliegerwohnung im Gartengeschoss hat 52 qm und eignet sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

Vor der Garage der Eigentümerwohnung (19,4 qm, Einfahrtshöhe 2,20 m) gibt es einen teilüberdachten Stellplatz für den Zweitwagen.

Das Grundstück hat eine Fläche von 268 qm, es bietet dennoch viel Abstand zu den Nachbarnhäusern.

Rund um das Haus sind pflegeleichte Beete angelegt, ein klassischer Garten mit Wiese ist nicht vorhanden.

Hinter der Haustüre betreten Sie den Flur der Hauptwohnung.

Zur linken Seite führt eine Treppe in das Obergeschoss mit den Schlafräumen.

Ebenerdig vom Flur aus gelangen Sie in den großzügigen, offenen Wohn-Essbereich mit Blick ins Grüne durch eine 4-flügelige, bodentiefe Fensteranlage. Links vom Esszimmer befindet sich der offene Küchenbereich mit einer hochwertigen Einbauküche und viel Platz zum Kochen gemeinsam mit Freunden oder der Familie.

Auch ein Sitzplatz für Familien mit kleinen Kindern kann in der Küche eingerichtet werden.

Rechts vom Esszimmer führen zwei Stufen in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit zwei doppelflügeligen, bodentiefen Fenstern zur Terrasse (ca. 15 qm, teilüberdacht) sowie 3 weiteren Fenstern. Ein Kaminofen mit Sichtfenster verbreitet wohlige Wärme.

Eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum neben der Küche komplettieren das Erdgeschoss.

Im Untergeschoss befindet sich der Hausanschlussraum mit Heizung und Waschmaschine sowie ein kleiner Abstellraum, die zur Hauptwohnung gehören.

Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer mit 10 qm, 12 qm und 27,5 qm (Wohnfläche unter Berücksichtigung der Dachschrägen, das große Zimmer könnte geteilt werden) sowie ein weiß gefliestes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Die 52 qm große Wohnung im Gartengeschoss wird entweder über die 8 qm große Terrasse der Einliegerwohnung oder durch eine Innentüre erreicht. Sie besteht aus einem großen Wohn-Essbereich mit Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem Duschbad und einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Alle Wände sind verputzt und weiß/hell gestrichen. Die Kunststofffenster sind mit Isolierverglasung, die Rollläden mit elektrischen Antrieben ausgestattet.

Fußbodenheizung im gesamten Haus; die Gastherme kann problemlos durch eine Wärmepumpe ersetzt werden. Im OG ist Teppichboden verlegt, alle anderen Räume haben einen hellen Keramikboden (einschließlich Garage).

Dieses schöne und helle Haus eignet sich durch die Aufteilung in zwei Einheiten besonders für Selbstständige oder Gewerbetreibende, die im Gartengeschoss ihr Büro einrichten.

Eine Vermietung an Familienangehörige oder Dritte ist steuerlich ebenfalls attraktiv.

Ein Energieverbrauchsausweis (135kWh/a, Energieeffizienzklasse E) liegt vor.

Der Verkauf erfolgt von privat ohne Provision. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Der Kaufpreis beträgt 550.000€.

(Zur Information: Eigentümerwohnung 127qm: 390.000€, Einliegerwohnung 52qm: 160.000€, nur im Paket).

Die Kaufpreiszahlung und die Übernahme erfolgt nach Vereinbarung. Barzahlung ist ausgeschlossen.

Eine Besichtigung erfolgt nur bei Vorlage eines Bonitätsnachweises oder der Finanzierungsbestätigung einer Bank.

Bei ernsthaftem Interesse melden Sie sich bitte per E-Mail unter Angabe Ihres Namens und einer Telefonnummer mit Zeitangabe, wann wir Sie erreichen können.

Kontakt: appmsrvl@gmx.de

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone in Duisburg Wanheim-Angerhausen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Freizeit- und Sportanlagen sind fußläufig erreichbar ebenso wie das Freizeit- und Naherholungsgebiet "Bieger Park". Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut, der Flughafen Düsseldorf sowie die umliegenden Autobahnen sind schnell erreicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Blick vom Essz. in d. Küche

Exposé - Galerie



EG Blick über Essz. ins Wohnz.



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Büro

Exposé - Galerie



OG großes Zimmer



OG großes Zimmer links

Exposé - Galerie



OG großes Zimmer Einbauschränk



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Bad, Wanne und Dusche



ELW Wohnraum, Zugang, Terrasse

Exposé - Galerie



ELW Einbauküche



ELW Wohnraum, Außenzugang

Exposé - Galerie



ELW Schlafzimmer



ELW Duschbad

Exposé - Galerie



ELW Dusche