DIECKMANN IMMOBILIEN
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Generationenhaus "Doppelglück" in Röttgersbach



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 47169 Duisburg
Baujahr: 1930
Wohnfläche (ca.): 136,07 m²
Grundstücksfläche (ca.): 352 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Erdgas leicht

Kaufpreis € 325.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Duisburg
> 136,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2808



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	47169 Duisburg
Baujahr	1930
Wohnfläche (ca.)	136,07 m²
Grundstücksfläche (ca.)	352 m²
Kaufpreis	325.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	189,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1930
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Beliebte Lage, gepflegtes Haus, viel Platz: Dieses Reihenmittelhaus in Duisburg-Röttgersbach ist eine seltene Gelegenheit. Die Lage ist sehr gefragt und das Haus wurde von den Eigentümern stets liebevoll gepflegt. Es bietet ca. 136 m² Wohnfläche auf drei Ebenen und steht auf einem rund 352 m² großen Grundstück.

Die Nutzung ist flexibel. Als Zweifamilienhaus können zwei Familien unter einem Dach leben, daher auch der Name "Doppelglück". Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über 52 m² und die andere Wohnung verfügt dann über 86 m². Ebenso gut funktioniert es als Einfamilienhaus mit einer Etage für jede Generation. Im Erdgeschoss liegt dann die Familienetage mit Küche, Ess- und Wohnzimmer und Bad, hier wird gekocht, gegessen und gelebt. Das Obergeschoss gehört den Kindern: drei Kinderzimmer und ein eigenes Bad. Unterm Dach haben die Eltern ihren Rückzugsort mit Schlafzimmer, Ankleide, Duschbad und Büro.

Hinter dem Haus liegt ein großer, eingewachsener Garten mit Gartenhaus zum Spielen, Grillen und Entspannen. Dazu kommen ein Vollkeller mit Waschraum und eine Gasheizung von 2022.

Fordern Sie gerne unser ausführliches Exposé an.

Ausstattung:

Allgemein
- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1930
- ca. 136 m² Wohnfläche
- 2 Wohneinheiten
- Als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar
- Bis zu 7 Zimmer, z. B. 3 Kinderzimmer, Elternbereich und Büro
- Gepflegter Garten mit Gartenhaus
- Voll unterkellert

Ausstattung
- Gaszentralheizung in Niedertemperaturtechnik (2022)
- Kunststofffenster, zweifach verglast
- Rollläden
- Bäder in EG und OG sowie Duschbad im DG
- Waschraum im Keller
- Holzbalkendecken mit Dämmung statt Ascheschüttung

Modernisierungen
- Neue Gaszentralheizung 2022
- Innenausbau, Elektroleitungen, Heizungsleitungen 1994
- ca. 80 % der Heizkörper 1994
- Bäder 1994
- Ausbau Dachgeschoss mit Baugenehmigung 1984
- Fassadensanierung, rückseitig gedämmt mit Klinker, straßenseitig Riemchen 1980er

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt in Duisburg-Röttgersbach, einem gewachsenen Ortsteil mit rund 12.000 Einwohnern, in dem vor allem gewohnt wird. Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und gepflegte Mehrfamilienhäuser prägen das Straßenbild. Hier wohnen Sie ruhig und trotzdem stadtnah.

Für den täglichen Bedarf erreichen Sie Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken im Stadtteil schnell. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in der Umgebung. Das macht die Lage besonders für Familien attraktiv. Restaurants für entspannte Abende finden Sie ebenfalls.

Auch Grün und Erholung sind nah: Im Jubiläumshain, auf den Feldern rund um den Golfclub Röttgersbach und im sehr nahe gelegenen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



Revierpark Mattlerbusch können Sie spazieren gehen, Rad fahren und joggen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Busse verbinden Röttgersbach mit Hamborn und der Duisburger Innenstadt. Über die nahen Autobahnen A59 und A42 sind Oberhausen, Düsseldorf und das Ruhrgebiet schnell erreichbar.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

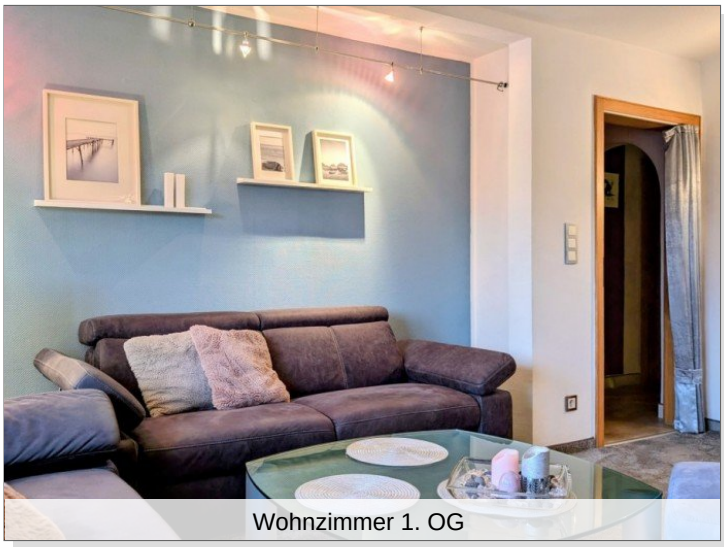
Geldwäschehinweis:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte

www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Wohnzimmer 1. OG



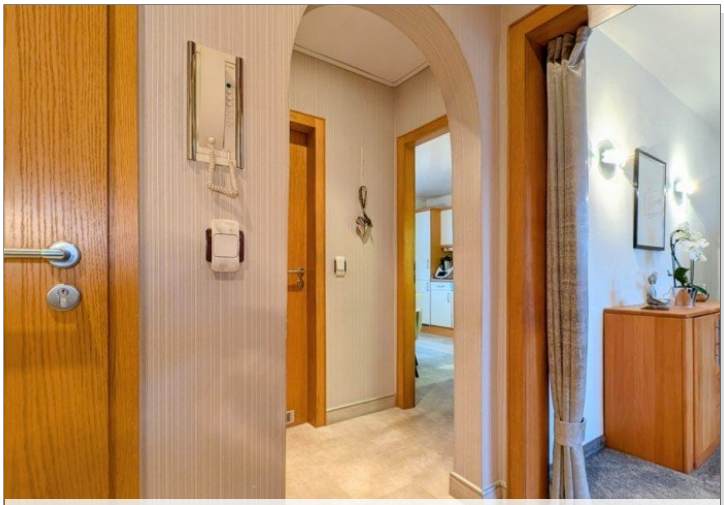
Küche 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Duisburg
> 136,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2808





Flur 1. OG



Duschbad DG



Bad 1. OG



Küche EG



Ankleide DG



Bad EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Duisburg
> 136,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2808





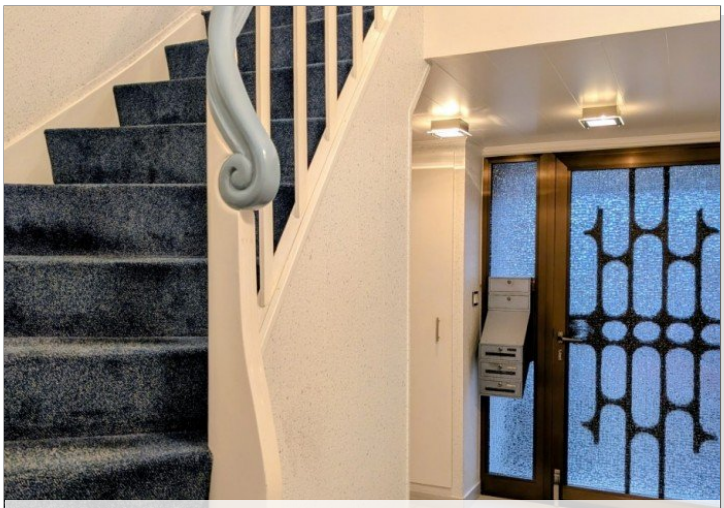
Wohnzimmer EG



Hausflur



Garten



Hausflur



Garten



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Duisburg

> 136,07 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2808





Umgebung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Duisburg
> 136,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2808





Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Duisburg
> 136,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2808





Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Duisburg
> 136,07 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2808



Ansprechpartner:

Telefon: 00492034829836
E-Mail: duisburg@immo-dieckmann.de

Firmendaten:

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80
Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03
E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de
Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen
Registernummer: HRB 4965
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112
Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026