

EXPOSÉ

Haus "Abendsonne" - Familienglück in Walsum



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 47179 Duisburg
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Grundstücksfläche (ca.): 471 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Garage: ja

Kaufpreis
€ 360.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

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

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2495



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	47179 Duisburg
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	471 m ²
Kaufpreis	360.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Manche Häuser tragen ihren Namen nicht zufällig - sie erzählen bereits ein Stück vom Lebensgefühl, das dort möglich ist. So auch Haus "Abendsonne". Der Name steht für entspannte Stunden auf der großzügigen Dachterrasse mit Westausrichtung, wenn die Sonne langsam untergeht und der Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingt.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1964 bietet rund 120 m² Wohnfläche auf einem ca. 471 m² großen Grundstück und damit ideale Voraussetzungen für junge Familien. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch einen Anbau erweitert wurde und direkten Zugang zur Terrasse und zum liebevoll gepflegten

Garten bietet. Hier ist Platz für gemeinsames Familienleben, Spielen im Grünen und gemütliche Abende.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Wanne. Ergänzt wird das Haus durch einen großen Keller, eine Garage mit elektrischem Rolltor, eine breite Auffahrt sowie zahlreiche praktische Ausstattungsdetails wie Rollläden, Fliegengitter, Alarmanlage und eine elektrische Markise.

Ein weiterer Vorteil ist der Fernwärmeanschluss, der langfristige Planungssicherheit bietet. Ein Haus mit Garten, Raum für Familie und vielen Möglichkeiten, sich ein echtes Zuhause zu schaffen.

Ausstattung:

Innenbereich

- Großzügiger Wohn- und Essbereich durch Anbau (1973 erweitert)
- Küche mit vorhandener Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Gäste-WC im Erdgeschoss, ca. 2000 erneuert
- Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche, Badewanne und Fenster, ca. 2000 erneuert
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss (ideal für Familie, Kinderzimmer oder Homeoffice)
- Direkter Zugang von der Garage ins Haus über einen Durchgang im Flur
- Voll unterkellert, inklusive unterkellertem Anbau
- Großzügige Kellerfläche mit Abstellräumen und Partykeller

Außenbereich

- Grundstück ca. 471 m²
- Gepflegter Vorgarten
- Großzügiger, gepflegter Garten mit viel Platz für Familienleben
- Windgeschützte Terrasse am Haus mit Zugang über Hebeschiebetür
- Große Dachterrasse mit Westausrichtung
- Dachterrasse im Jahr 2020 neu abgedichtet
- Elektrische Markise für angenehmen Sonnenschutz
- Elektrifizierter Gartenbrunnen zur Bewässerung
- Garage mit elektrischem Rolltor
- Große Auffahrt mit Stellplatz für mindestens zwei Fahrzeuge

Technik & Modernisierungen

- Fernwärmeanschluss (keine kurzfristige Heizungsmodernisierung erforderlich)
- Wärmedämmung der Außenfassade (ca. 2005)
- Kellerfront zur Straßenseite / Auffahrt ca. 2000 neu isoliert
- Fenster überwiegend aus den späten 1980er-Jahren
- Teilweise erneuerte Fenster sowie erneuerte Haustür
- Rollläden an den Fenstern
- Elektrische Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliegengitter an den meisten Fenstern
- Alarmanlage im Haus vorhanden

Lagebeschreibung:

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2495



Die Immobilie befindet sich in Duisburg-Walsum. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, ruhigen Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft - ideale Voraussetzungen für Familien, die ein Zuhause mit guter Infrastruktur suchen.

Der Walsumer Marktplatz ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bildet das lebendige Zentrum des Stadtteils. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie weitere Dienstleister. Auch kleinere Geschäfte und Cafés sorgen für eine angenehme Nahversorgung im Alltag.

Die Straßenbahnbindung ist sehr gut und ermöglicht eine bequeme Verbindung in Richtung Duisburger Innenstadt sowie Dinslaken Mitte. Für Pendler besonders attraktiv ist zudem die Nähe zur Autobahn A59, über die sowohl das Duisburger Zentrum als auch die umliegenden Städte schnell erreichbar sind.

Insgesamt verbindet diese Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur.

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. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Garten



Luftaufnahme

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2495



Garten



Küche



Luftaufnahme



Küche



Luftaufnahme



WC

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2495



Badezimmer



Wohnbereich



Kinderzimmer



Umgebung



Wohnbereich



Luftaufnahme

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2495



- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2495



Obergeschoss

