

# EXPOSÉ

## Haus "Freiraum" in Walsum | Kleines Haus, großes Potential



### ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus  
Adresse: 47179 Duisburg  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 75 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 195 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Unterkellert: ja

**Kaufpreis**  
**€ 235.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

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

> Reihenmittelhaus  
 > Duisburg  
 > 3 Zimmer

> 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 2514



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	47179 Duisburg
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	195 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	235.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Gas
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Ein eigenes Haus statt Eigentumswohnung - genau das bietet dieses Reihenmittelhaus in Duisburg-Walsum. Mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem sonnigen Garten und einer großzügigen Terrasse entsteht hier ein Zuhause, das besonders für junge Familien oder Paare mit Platzbedarf eine spannende Alternative zur Wohnung darstellt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein praktischer Grundriss mit offenem Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche sowie einem Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier entsteht schnell der Mittelpunkt des täglichen Lebens - drinnen wie draußen.

Das Obergeschoss bietet ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer. Zusätzlich eröffnet der Dachboden weiteres Potenzial - etwa durch Dämmung oder einen möglichen Ausbau zu zusätzlichem Wohnraum.

Ein besonderes Highlight ist der Garten mit Entwicklungsmöglichkeiten:

Durch die rückwärtige Straßenanbindung kann bei Bedarf sogar ein Pkw-Stellplatz oder eine Garage realisiert werden.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet dafür aber eine hervorragende Chance, sich den Traum vom eigenen Haus mit Garten nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Gerade für Käufer, die mehr Freiheit als in einer Wohnung suchen, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit.

## Ausstattung:

### Innen

- ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- gute Raumaufteilung
- offener Eingangsflur im Erdgeschoss
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- großzügiges Schlafzimmer im Obergeschoss
- kleines Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer
- Badezimmer im Obergeschoss
- Dachboden über Einschubtreppe erreichbar
- Renovierungs- und Modernisierungspotenzial

### Außen

- großzügige Terrasse
- Garten mit guter Privatsphäre
- PKW-Stellplatz im Garten möglich
- Ggf. Garage möglich

### Technik / Gebäude

- Baujahr ca. 1950
- voll unterkellert
- Waschkeller und Abstellflächen im Keller
- Außentreppe vom Keller zur Terrasse
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 1994
- doppelt verglaste Aluminiumfenster
- Rollläden
- Fassadendämmung (ca. um 2000)
- Dach augenscheinlich vor ca. 25-30 Jahren erneuert

## Lagebeschreibung:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind rund um den Walsumer Ortskern schnell erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, kleinere Fachgeschäfte sowie Cafés und Dienstleister sorgen dafür, dass viele Besorgungen bequem im nahen Umfeld erledigt werden können. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und machen den Standort besonders alltagstauglich.

Grünflächen und Naherholungsbereiche tragen zusätzlich zu einer angenehmen Wohnqualität bei.

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2514



Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel. Die Straßenbahnlinie 903 verbindet Walsum direkt mit Duisburg-Meiderich, der Innenstadt und dem Hauptbahnhof sowie mit der Nachbarstadt Dinslaken. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine gute Verbindung innerhalb der umliegenden Stadtteile.

Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv: Die Autobahn A59 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung in alle Richtungen.

### 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.

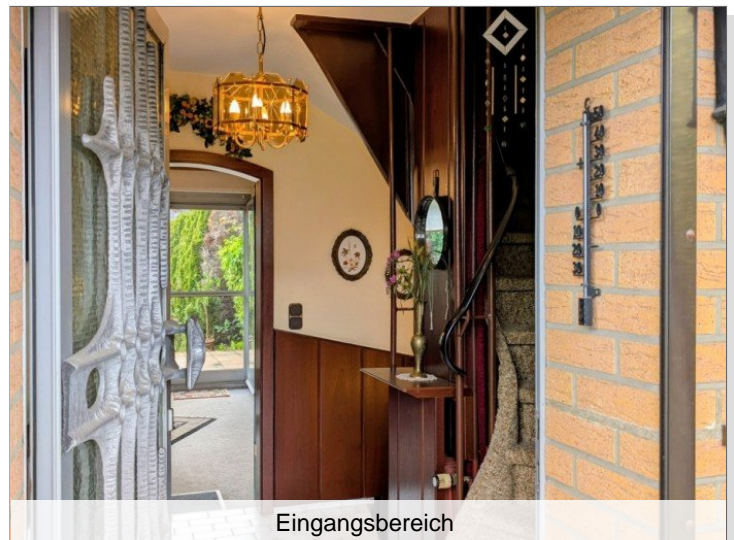
### Provisionshinweis:

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.

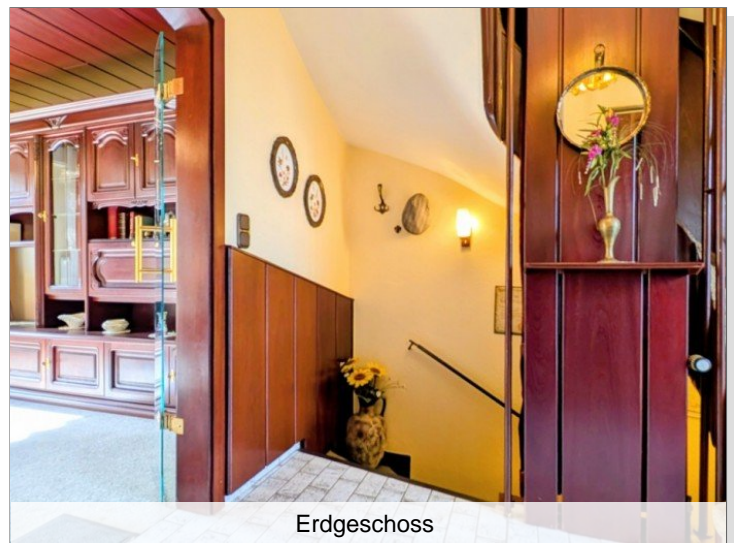
Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstr. 19, 58239 Schwerte  
[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

### Objektbilder:



Eingangsbereich



Erdgeschoss

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

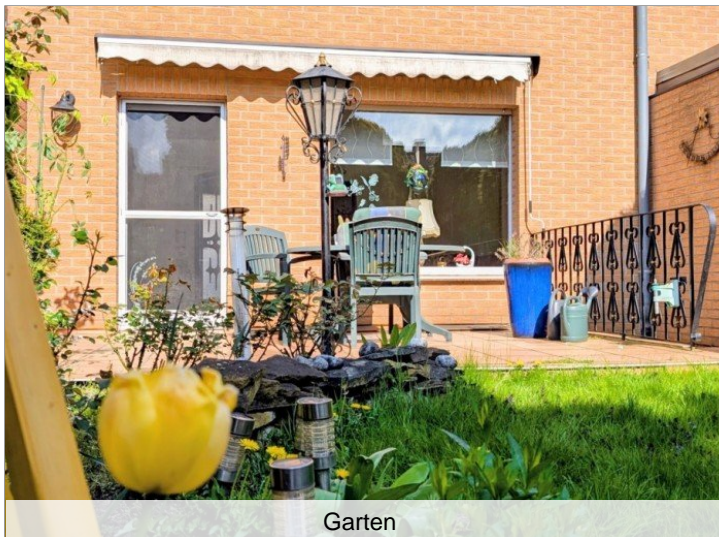
- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2514



Wohnbereich



Garten



Garten



Erdgeschoss



Garten



Küche

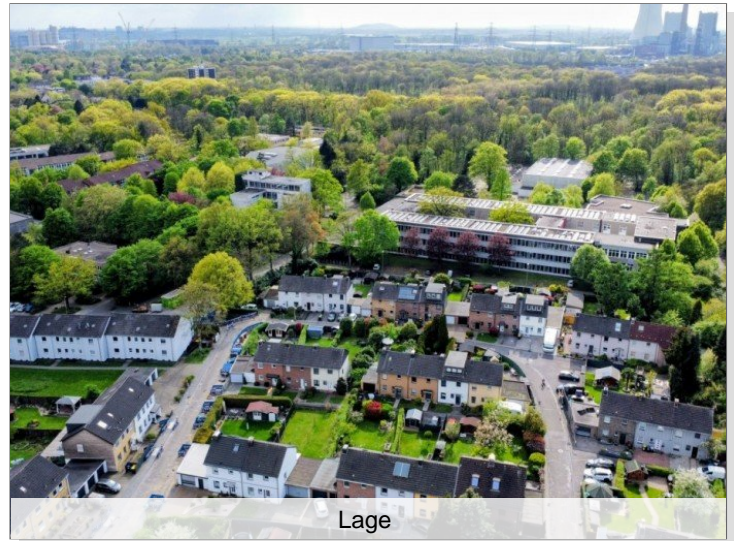
# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2514



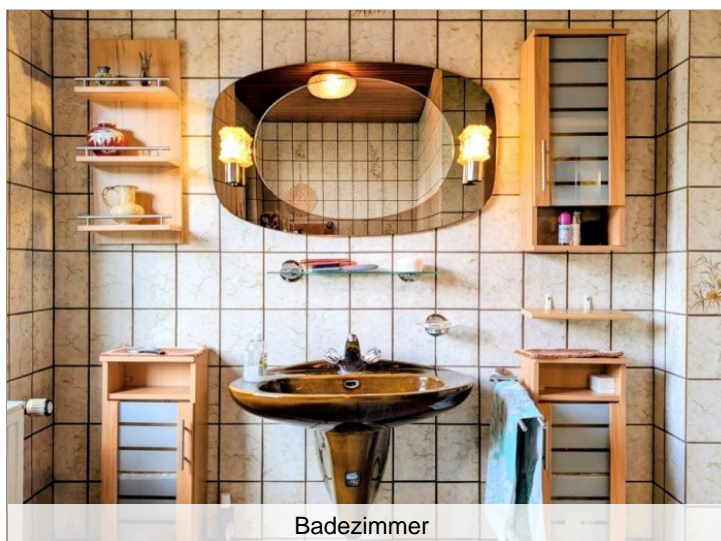
Schlafzimmer



Lage



Kinderzimmer



Badezimmer

