

# EXPOSÉ

## Haus "Lebensfreude" - ein Zuhause für Familien und Generationen



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 47053 Duisburg  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 186,17 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 574 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 4

**Kaufpreis**  
**€ 495.000,-**

**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
- > 6 Zimmer

- > 186,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2310



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	47053 Duisburg
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	186,17 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	574 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	495.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 4
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Im Duisburger Dellviertel eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte bestehend aus drei Eigentumswohnungen - wie eine eigene Doppelhaushälfte innerhalb der Anlage, inkl. Garten. Perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Menschen, die Nähe und Privatsphäre miteinander verbinden möchten.

Die Erdgeschosswohnung bietet Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und ein modernes Duschbad. Im ersten Obergeschoss befindet sich die größte Einheit mit großzügigem Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer mit Badewanne. Das Dachgeschoss bildet eine weitere abgeschlossene Wohnung und eignet sich ideal als Rückzugsort für Teenager, Gäste oder Homeoffice. Ein Spitzboden sorgt

zusätzlich für praktische Abstellfläche.

Das Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert. Leitungen für Strom, Frisch- und Abwasser wurden etagenweise erneuert, der Keller 2010 saniert und von außen abgedichtet sowie gedämmt. Im Jahr 2010 wurde das Dach mit Gauben erweitert und neu gedämmt. Moderne dreifach verglaste Kunststoffenster wurden 2025 im Ober- und Dachgeschoss eingebaut. Die Wohnbereiche wurden zuletzt 2023 bzw. 2025 renoviert.

Beheizt wird das Haus über Fernwärme.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Garten mit Terrasse - ein ruhiger Rückzugsort im Grünen mitten in der Stadt. Zwei Garagen runden das Angebot ab.

Eine Immobilie für Menschen, die gemeinsam leben möchten - mit Raum für Nähe, Familie und individuelle Rückzugsorte.

## Ausstattung:

### Innen

- Drei flexibel nutzbare Wohneinheiten
- Nutzung als großes Einfamilienhaus möglich
- Nutzung als Mehrgenerationenhaus möglich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich im Obergeschoss
- Drei Küchenbereiche möglich
- Modernes Duschbad im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss
- Modernes Duschbad im Dachgeschoss
- Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche
- Vollunterkellert

### Außen

- Großzügiger Garten mit Rasenfläche
- Terrasse mit viel Privatsphäre
- Ruhige Lage durch Abstand zur Straße
- Zwei Garagen und 2 Außenstellplätze

### Sanierung / Technik

- Dach neu gedämmt und mit Gauben versehen (2010)
- Keller von außen gedämmt und abgedichtet (2010)
- Elektroinstallationen etagenweise erneuert (2008, 2010, 2014)
- Frischwasser- und Abwasserleitungen etagenweise erneuert
- Dreifach verglaste Kunststoffenster im Ober- und Dachgeschoss (2025)
- Zweifach verglaste Kunststoffenster im Erdgeschoss
- Erdgeschoss zuletzt renoviert (2023)
- Obergeschoss, Dachgeschoss und Hausflur renoviert (2025)
- Beheizung über Fernwärme

## Lagebeschreibung:

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 6 Zimmer

- > 186,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2310



Die Immobilie liegt in einem zentralen Stadtteil im Bezirk Duisburg-Mitte. Das Viertel gehört zur erweiterten Innenstadt und verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen zu Kultur, Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten. Rund um den Dellplatz finden sich zahlreiche kulturelle Einrichtungen sowie der nahe gelegene Immanuel-Kant-Park als grüne Erholungsfläche.

Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bequem in der Umgebung erledigen. Die Duisburger Königstraße, die wichtigste Einkaufsstraße der Stadt mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Dienstleistungen, ist schnell erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden: Der Duisburger Hauptbahnhof sowie mehrere Stadtbahn- und Buslinien sind schnell erreichbar und verbinden das Dellviertel mit der gesamten Region. Zusätzlich besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, insbesondere über die A59 sowie die nahe gelegene A40, wodurch Ziele im Ruhrgebiet und darüber hinaus komfortabel erreichbar sind.

## 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:



Drohnenaufnahme



Außenansicht

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 6 Zimmer

- > 186,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2310



Garten



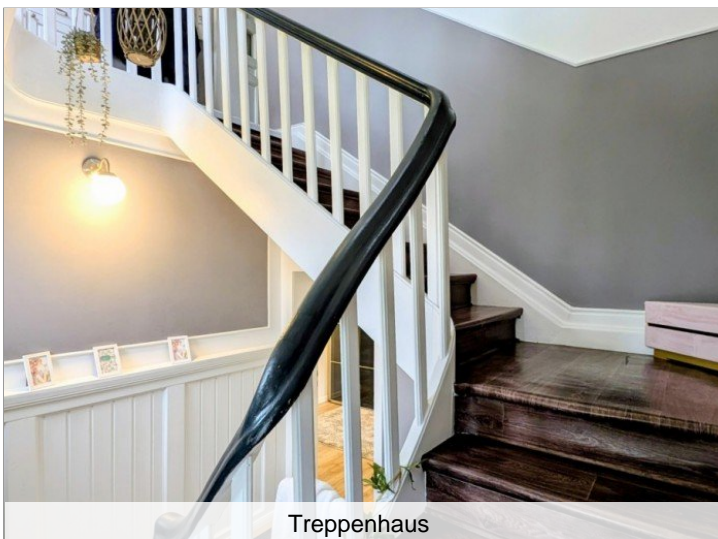
OG Flur



Garten bei Nacht



OG Wohnbereich



Treppenhaus



OG Küche

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 6 Zimmer

- > 186,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2310



OG Wohnbereich



DG Wohnbereich



OG Bad



DG Duschbad



DG Wohnbereich



Lage

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 6 Zimmer

- > 186,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2310



Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 6 Zimmer

- > 186,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2310



Obergeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 6 Zimmer

- > 186,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2310

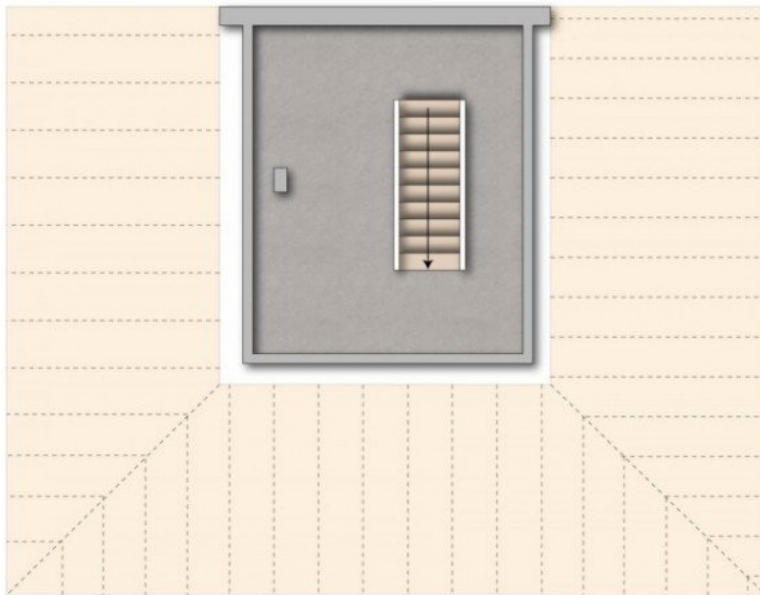


Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg
- > 6 Zimmer

- > 186,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2310



Spitzboden

