

EXPOSÉ

Haus "Miteinander" | Mehrgenerationenwohnen



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 47229 Duisburg
Baujahr: 1902
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 168 m²
Grundstücksfläche (ca.): 329 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 347.000,-

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
> 7 Zimmer

> 168 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2426



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	47229 Duisburg
Baujahr	1902
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	168 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	329 m ²
Kaufpreis	347.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Endenergiebedarf	236,43 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2025-10-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1902
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1902, erweitert durch einen Anbau im Jahr 1979, vereint gewachsenen Charakter mit überraschend vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie bietet deutlich mehr als einen klassischen Grundriss - hier entsteht Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte unter einem Dach.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich zum Garten. Darüber hinaus

eröffnet die Raumstruktur im Obergeschoss zusätzliche Perspektiven: Neben klassischen Schlafräumen befindet sich hier ein eigener Wohnbereich mit weiteren Zimmern, Küche und Bad. Dadurch eignet sich das Haus ideal für Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen oder Familien mit größerem Platzbedarf.

Ob gemeinsames Leben mit Rückzugsorten für jede Generation, Platz für heranwachsende Kinder oder flexible Wohnideen - dieses Haus passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner an. Ein Zuhause mit Charme, Geschichte und vielen Möglichkeiten.

Schauen Sie sich gerne einen Kurzfilm zur Immobilie über nachfolgenden Link an: https://youtu.be/ouAoC_sREfA

Ausstattung:

- Mehrgenerationengeeignet
- Baujahr ca. 1902, Anbau ca. 1979
- Umfassend saniert 1979
- Fenster doppelt verglast (1980)
- Vorderfassade 2025 neu gestrichen
- Bäder 2014
- Wände glatt verputzt 2014
- Türen aufgearbeitet 2014
- Offener Wohn-Essbereich
- Offener Kamin mit Charme
- Elektrische Fußbodenheizung im EG
- Nachtspeicheröfen im Obergeschoss
- Teilunterkellert
- Großzügiger Sonnengarten
- Große Terrasse
- Brunnen im Keller zur Gartenbewässerung

Lagebeschreibung:

Friemersheim ist Heimat von ca. 12.200 Menschen und Teil von Rheinhausen. Der gewachsene Stadtteil auf der linken Rheinseite ist für seine ruhige Wohnatmosphäre und seine nachbarschaftlich geprägten Straßen bekannt. Hier lebt man angenehm entspannt, mit viel Grün in der Umgebung und zugleich guter Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar und machen den Standort besonders alltagstauglich für Familien. Auch Spaziergänge und Fahrradtouren lassen sich in der Umgebung wunderbar unternehmen - etwa entlang des Rheins oder durch die nahegelegenen Grünflächen.

Verkehrstechnisch ist die Lage ebenfalls gut angebunden: Über die Autobahnen A40 und A57 sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die Duisburger Innenstadt, Krefeld und Düsseldorf zügig erreichbar. Eine Lage, die Ruhe, Alltagsauglichkeit und gute Erreichbarkeit harmonisch miteinander verbindet.

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg
- > 7 Zimmer

- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2426



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:



Luftaufnahme



Terrasse



Kamin

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg
- > 7 Zimmer

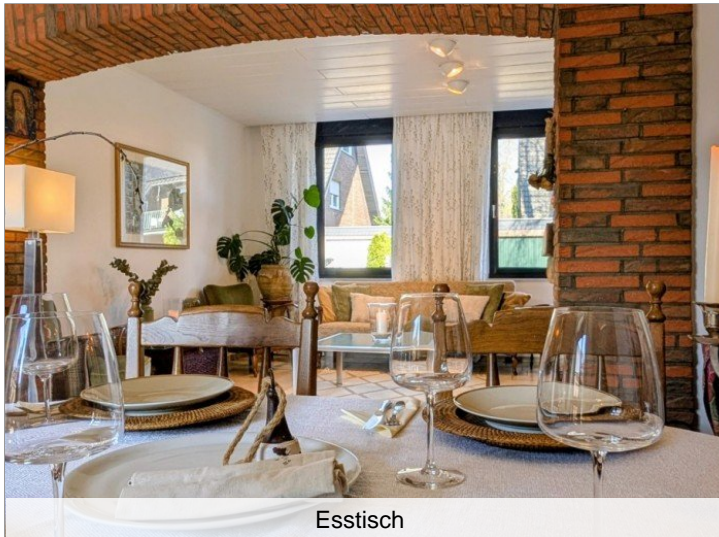
- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2426



Wohn/Essbereich



Eingangsflur



Esstisch



Schlafzimmer OG



Küche EG



Küche OG

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg
- > 7 Zimmer

- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2426



Bad/Küche OG



Aussenansicht

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg
- > 7 Zimmer

- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2426



- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg
- > 7 Zimmer

- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2426



