

EXPOSÉ

Haus "Naturblick" | Zwei Häuser im Grünen von Aldenrade



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 47179 Duisburg / Walsum
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 277 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.948 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Garage: ja

Kaufpreis
€ 650.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Zweifamilienhaus
 > Duisburg / Walsum
 > 9 Zimmer

> 277 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 2285



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	47179 Duisburg / Walsum
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	277 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.948 m ²
Kaufpreis	650.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
WC	2
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Auf einem außergewöhnlich großen Grundstück von rund 2.948 m², eingebettet in ein Landschaftsschutzgebiet, eröffnet dieses besondere Anwesen eine Wohnidee, die heute selten geworden ist: zwei Häuser, ein Grundstück - und unzählige Wege zu leben.

Ob großzügiges Familienzuhaus, Mehrgenerationenwohnen mit zwei oder drei Einheiten oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten - hier entsteht ein Lebensraum, der sich Ihren Plänen anpasst.

Zwischen Garten, Natur und viel Platz zum Durchatmen entsteht ein Ort, an dem Kinder spielen, Generationen zusammenfinden und das Leben

ein wenig freier wird.

Ein Anwesen mit Charakter, Geschichte - und Zukunft.

Ausstattung:

Grundstück & Außenbereich
 - ca. 2.948 m² im Landschaftsschutzgebiet
 - großzügiger Garten mit viel Privatsphäre
 - Große Terrasse
 - Blockhaus der Firma Geidt im Garten
 - 1 PKW-Garage, 1 Werkstattgarage
 - zusätzlicher PKW-Stellplatz

Bungalow (Baujahr 1986)
 - ca. 116 m² Wohnfläche
 - Fußbodenheizung
 - doppelverglaste Kunststofffenster
 - Rollläden
 - Granitbelag im Treppenhaus
 - hochwertige Holzeingangstür
 - Tageslichtbadezimmer
 - Gäste-WC
 - Speisekammer

Vorderhaus (Baujahr 1930 und 2000)
 - ca. 161 m² Wohnfläche
 - Erdgeschoss 2011 umfassend saniert
 - elektrische Rollläden
 - Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche
 - Dachterrasse im Obergeschoss
 - Erdgeschoss aktuell vermietet (560,00 EUR monatliche Kaltmiete)

Technik
 - Gasheizung im Bungalow (1986)
 - Gasbrennwerttherme im Vorderhaus (2000)
 - Flüssiggastank mit 5.000 Liter Kapazität
 - Kleinkläranlage (kein Kanalanschluss)
 - Doppelverglaste Kunststofffenster
 - Hochwertige Fliegengitter

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohnumfeld im Duisburger Norden. Die Lage bietet eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Die Autobahn A59 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Duisburg, Düsseldorf sowie in das Ruhrgebiet. Auch die A42 und A3 sind gut angebunden und sorgen für zusätzliche Flexibilität, insbesondere für Berufspendler.

- > Zweifamilienhaus
- > Duisburg / Walsum
- > 9 Zimmer

- > 277 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2285



Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in der Umgebung gesichert und bietet eine zuverlässige Verbindung zu umliegenden Stadtteilen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken sind schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Ergänzt wird die Lage durch Grünflächen und Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

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:

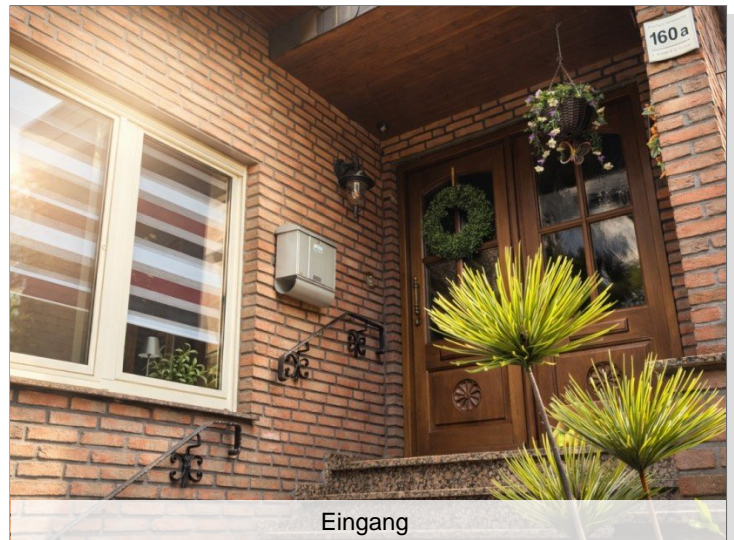
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage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

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

Objektbilder:



Zuwegung



Eingang

- > Zweifamilienhaus
- > Duisburg / Walsum
- > 9 Zimmer

- > 277 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2285



Drohnenbild



Bungalow, Wohnzimmer



Drohnenbild



Bungalow, Wohnzimmer



Drohnenbild



Bungalow, Küche

- > Zweifamilienhaus
- > Duisburg / Walsum
- > 9 Zimmer

- > 277 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2285



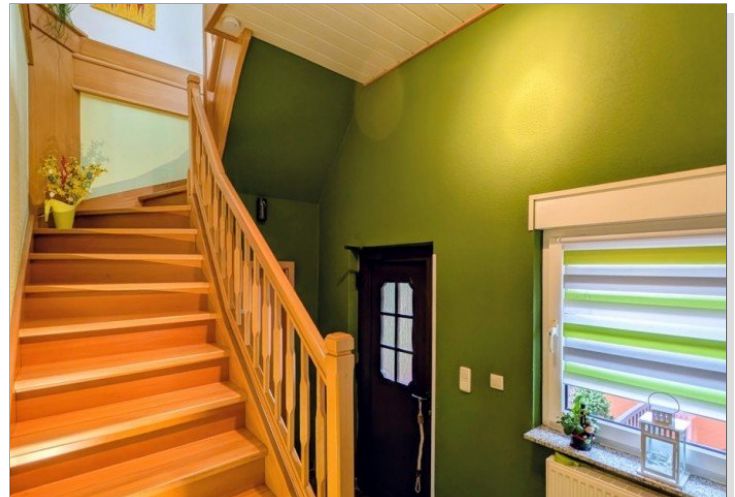
Bungalow, Treppenhaus



Bungalow, Flur



Bungalow, Badezimmer



EFH, Treppenhaus



Bungalow, Schlafzimmer



EFH, Gäste-WC

- > Zweifamilienhaus
- > Duisburg / Walsum
- > 9 Zimmer

- > 277 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2285



EFH, Badezimmer EG



EFH, Schlafzimmer OG



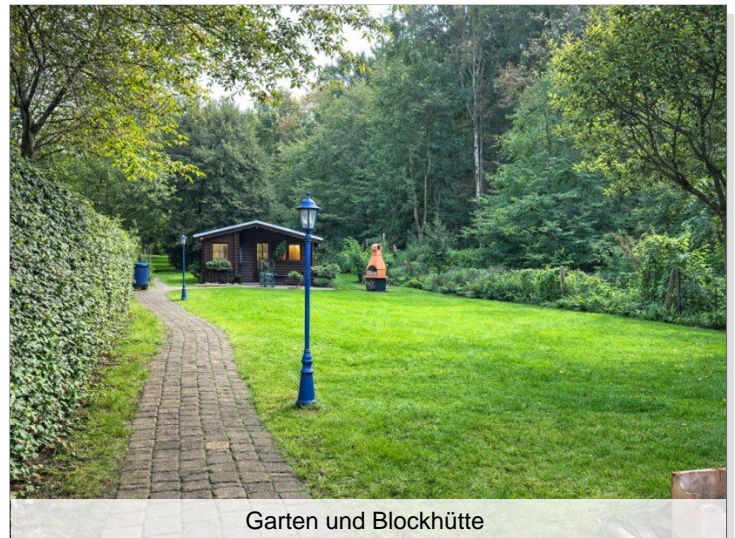
EFH, Dusche EG



EFH, Küche OG



EFH, Badezimmer OG



Garten und Blockhütte

- > Zweifamilienhaus
- > Duisburg / Walsum
- > 9 Zimmer

- > 277 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2285



Bungalow EG

- > Zweifamilienhaus
- > Duisburg / Walsum
- > 9 Zimmer

- > 277 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2285



- > Zweifamilienhaus
- > Duisburg / Walsum
- > 9 Zimmer

- > 277 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2285



Vorderhaus EG

- > Zweifamilienhaus
- > Duisburg / Walsum
- > 9 Zimmer

- > 277 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2285



Vorderhaus OG

