

# EXPOSÉ

## Haus "Naturblick" | Zwei Häuser im Grünen von Aldenrade



### ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus  
Adresse: 47179 Duisburg / Walsum  
Baujahr: 1930  
Zimmerzahl: 9  
Wohnfläche (ca.): 277 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 2.948 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	47179 Duisburg / Walsum
Baujahr	1930
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	277 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	2.948 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	650.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieverbrauchskennwert	154 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1930
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
WC	2
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

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

- > 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



## **Objektbeschreibung:**

Auf einem außergewöhnlich großen Grundstück von rund 2.948 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fußbodenheizung
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- Granitbelag im Treppenhaus
- hochwertige Holzeingangstür
- Tageslichtbadezimmer
- Gäste-WC
- Speisekammer

### Vorderhaus (Baujahr 1930 und 2000)

- ca. 161 m<sup>2</sup> 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.

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

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

- > 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



(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:



Gartenansicht



Bungalow



Terrasse



Zuwegung

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

- > 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



Drohnenansicht



Bungalow, Flur



Umgebung



Bungalow, Wohnzimmer



Blockhaus



Bungalow, Wohnzimmer

# Eckdaten

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

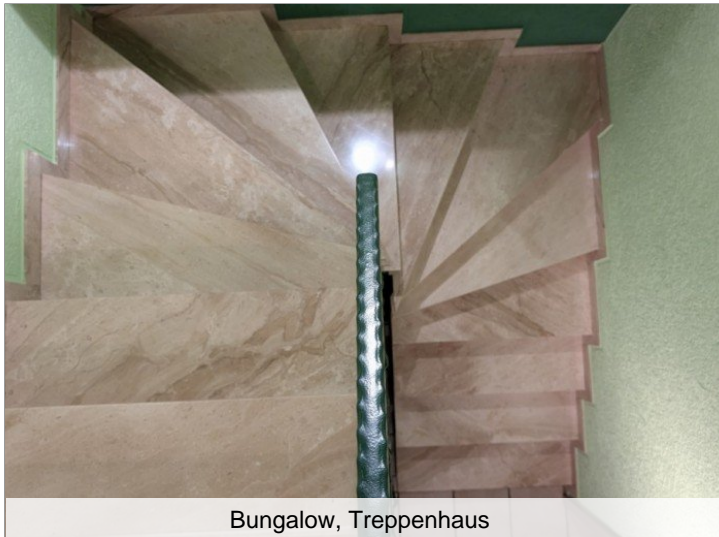
- > 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



Bungalow, Küche



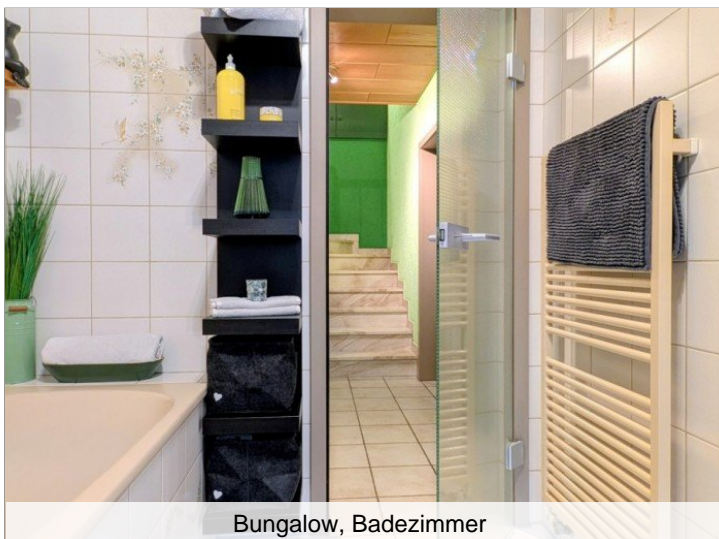
Bungalow, Schlafzimmer



Bungalow, Treppenhaus



EFH, Treppenhaus



Bungalow, Badezimmer



EFH, Gäste-WC

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

- > 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



EFH, Badezimmer EG



EFH, Schlafzimmer OG



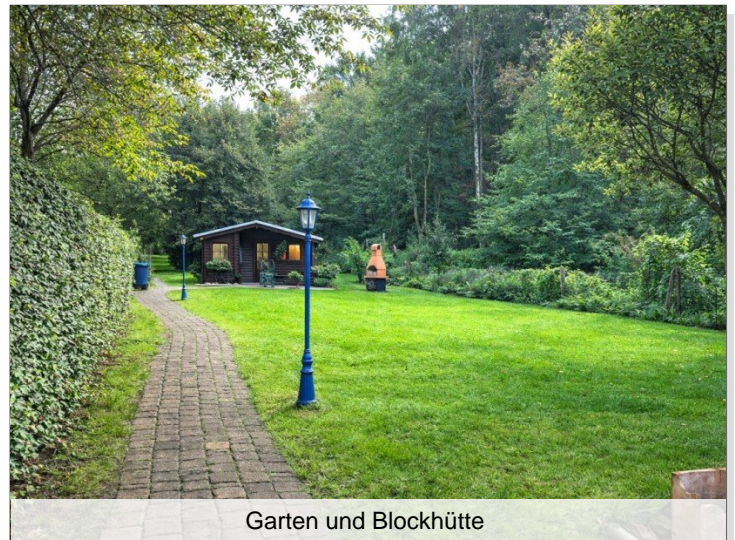
EFH, Dusche EG



EFH, Küche OG



EFH, Badezimmer OG



Garten und Blockhütte

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

- > 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



Bungalow EG

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

- > 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



Bungalow KG

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

- > 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



Vorderhaus EG

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

- > 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2630



Vorderhaus OG

