

EXPOSÉ

Haus "Vorsprung" mit großem Garten in Duisburg Aldenrade



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 47179 Duisburg / Aldenrade
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 75 m²
Grundstücksfläche (ca.): 367 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis
€ 285.000,-

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 / Aldenrade
- > 4 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2763



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	47179 Duisburg / Aldenrade
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	75 m²
Grundstücksfläche (ca.)	367 m²
Kaufpreis	285.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Ein eigenes Zuhause mit großem Garten: Dieses Reihenmittelhaus in Duisburg-Walsum ist eine solide Basis für eine kleine Familie.

Das 1953 in massiver Bauweise errichtete Haus hat ca. 78 m² Wohnfläche und vier Zimmer. Im Erdgeschoss liegen das Wohnzimmer mit Essplatz, die Küche und das Duschbad, im Obergeschoss ein Elternschlafzimmer, 1 Kinderzimmer und ein Büro. Vollkeller und Spitzboden bieten zusätzlichen Stauraum.

Highlight ist das ca. 367 m² große Grundstück mit großer Terrasse, viel Gartenfläche, Gartenhaus und Doppelgarage.

Ihr Vorsprung: Das Dach wurde 2011 neu eingedeckt und gedämmt, 2018 wurden Fenster, Haus- und Kellertür sowie die Rollläden erneuert. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2000. Wohnräume und Bad sind sanierungsbedürftig und warten auf Ihre eigenen Ideen.

Ausstattung:

- Allgemein
- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1953
- Massive Bauweise
- ca. 78 m² Wohnfläche
- Ca. 367 m² Grundstück

- Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, Baujahr 2000
- Doppelverglaste Kunststofffenster von 2018
- Vorhandene Rollläden 2018 erneuert
- Dach 2011 neu eingedeckt und gedämmt
- Haus- und Kellereingangstür 2018 erneuert

Innen

- Zwei Wohnetagen
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Büro
- 1 Badezimmer
- Alle Räume sanierungsbedürftig
- Vollständig unterkellert
- Partykeller
- Spitzboden als Ablagefläche

Außen

- Große Terrasse
- Kelleraußentreppe zur Terrasse
- Großer grüner Garten
- Gartenhaus mit bisheriger Werkstattnutzung
- Doppelgarage mit Gartenzugang
- Schöner Vorgarten

Lagebeschreibung:

Das Reihenmittelhaus liegt in Duisburg-Aldenrade, einem gewachsenen Stadtteil im Bezirk Walsum. Die Lage im Duisburger Norden verbindet ein Wohnumfeld mit der Infrastruktur eines Stadtteilzentrums.

Rund um den Kometenplatz und die Friedrich-Ebert-Straße befinden sich verschiedene Geschäfte und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet Möglichkeiten, auch ohne eigenes Auto mobil zu sein. Über die Straßenbahnlinie 903 bestehen Verbindungen in Richtung Duisburger Innenstadt und Dinslaken. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A59 innerhalb von 2 Minuten.

Für Freizeit und Erholung bietet die weitere Umgebung einen grünen Ausgleich: Die Rheinaue Walsum lädt auf ihren Wegen zu Spaziergängen und Naturbeobachtungen ein. Auch der mit dem Rad erreichbare Mattlerbusch lädt zum erholsamen Verweilen ein. So verbindet der Standort die Angebote des städtischen Alltags mit grünen Ausflugszielen.

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

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg / Aldenrade
- > 4 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2763



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 Handelsregistrauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

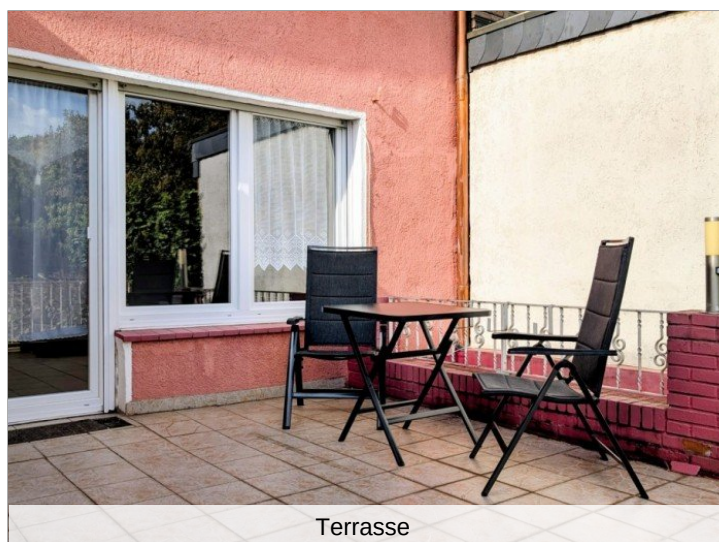
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57 % inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage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

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

Objektbilder:



Garten



Terrasse



Wohnzimmer

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg / Aldenrade
- > 4 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2763



Visualisierung Wohnzimmer



Badezimmer



Eingangsbereich



Visualisierung Bad



Visualisierung Küche



Schlafzimmer

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg / Aldenrade
- > 4 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2763



Visualisierung Schlafzimmer



Garagen

- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg / Aldenrade
- > 4 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2763



- > Reihenmittelhaus
- > Duisburg / Aldenrade
- > 4 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2763



> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2763

Firmendaten:

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: