

EXPOSÉ

DIECKMANN
IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

Reihenendhaus "Wohnglück" in ruhiger Lage



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 47167 Duisburg

Baujahr: 1926

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 110 m²

Grundstücksfläche (ca.): 501 m²

Terrasse: ja

Bauweise: Massiv

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 299.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Reihenendhaus

> Duisburg

> 4 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2561



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	47167 Duisburg
Baujahr	1926
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	110 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	501 m ²
Kaufpreis	299.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	253,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1926
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nord
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

> Reihenedhaus

> Duisburg

> 4 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2561



Objektbeschreibung:

Familienfreundliches Reihenedhaus mit Garten in ruhiger Lage

Dieses gepflegte Reihenedhaus in Duisburg-Obermarxloh überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem schönen Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 110 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien.

Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich mit halboffener Küche. Zwei Kinderzimmer, zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC sorgen für ausreichend Platz im Familienalltag. Ein ausgebauter Raum im Dachgeschoss steht als großer Hobby- bzw. Nutzraum zur Verfügung, dieser Raum steht Ihnen zusätzlich zur Wohnfläche zur Verfügung. Ein Vollkeller bietet weitere praktische Nutzfläche.

In den 1990er Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem die Bäder, die Elektroinstallation, sämtliche Frisch- und Abwasserleitungen, die Kunststoffenster sowie die Heizkörper.

Die Immobilie ist derzeit vermietet. Sollten Sie das Haus selbst beziehen wollen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Ausstattung:

Allgemein

- Gepflegtes Reihenedhaus
- Ruige Lage
- Ca. 110 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Halboffene Küche
- Zwei Kinderzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer im Obergeschoss
- Gäste-WC im Zwischengeschoss
- Dachgeschoss mit ausgebautem Badezimmer
- Vollkeller mit viel Stauraum
- Eigener Garten
- Klinkerfassade
- Garagen vorhanden (eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund der schmalen Zufahrt)

Modernisierungen (1990er Jahre)

- Erneuerung beider Badezimmer
- Komplette Elektroinstallation
- Frisch- und Abwasserleitungen vollständig erneuert
- Kunststoffenster mit Doppelverglasung eingebaut
- Austausch sämtlicher Heizkörper
- Umfassende Renovierung der Immobilie

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Duisburger Stadtteil Röttgersbach. Die familienfreundliche Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer gewachsenen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie die nahegelegenen Autobahnen A3, A42 und A59 ermöglichen kurze Wege in die Duisburger Innenstadt und die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung bieten einen hohen Erholungswert und machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

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

- > Reihenendhaus
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2561



GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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

Objektbilder:



Grundstückzufahrt



Luftaufnahme



Hofansicht



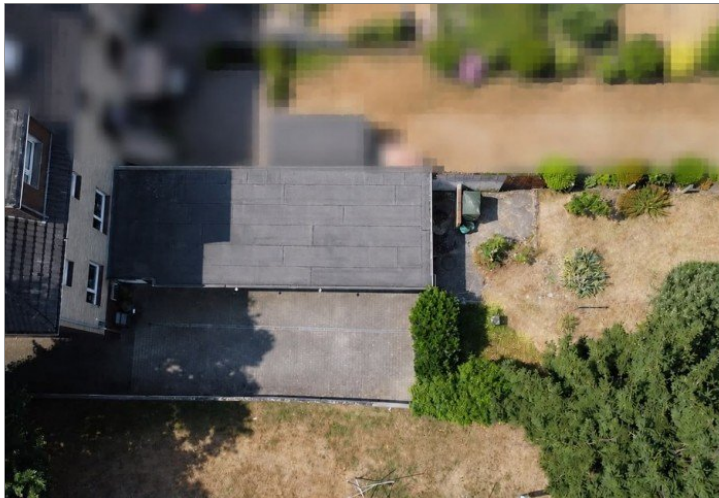
Hofansicht



Garten

- > Reihenendhaus
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

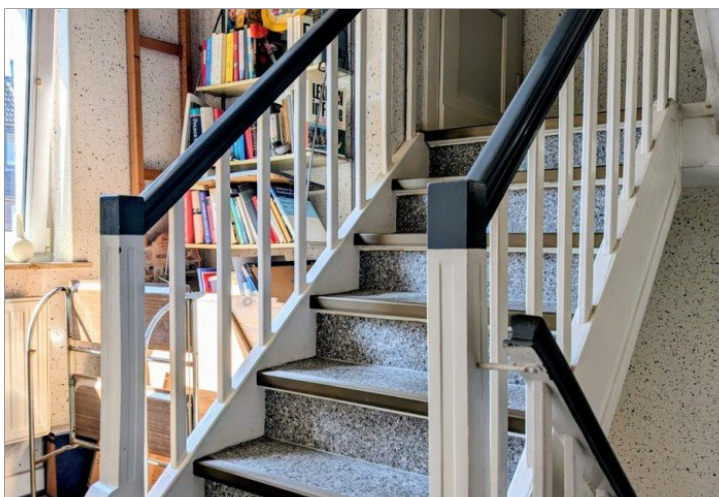
- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2561



Luftaufnahme



Luftaufnahme



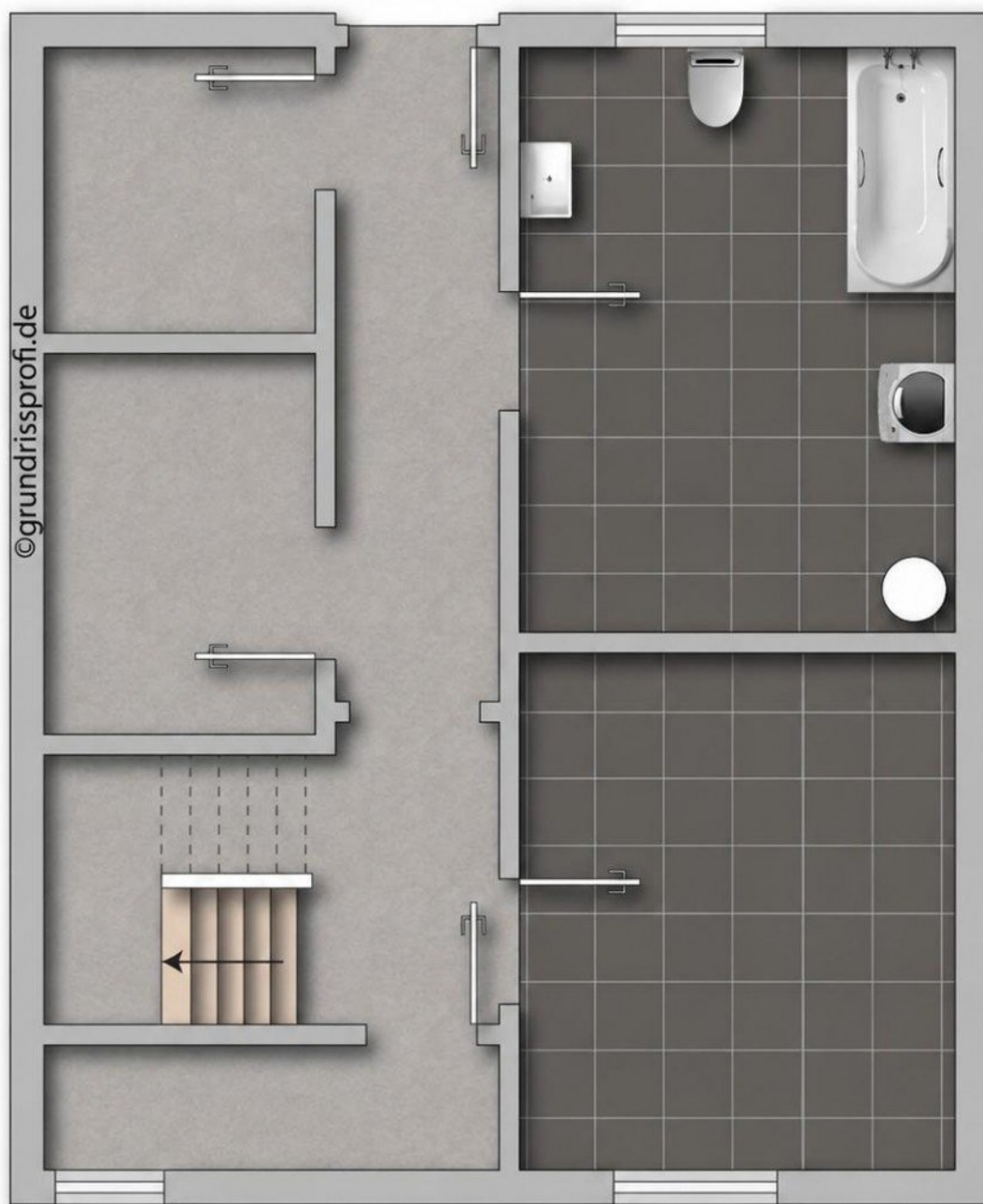
Flur



Heizung

- > Reihenendhaus
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2561



Grundriss KG

- > Reihenendhaus
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2561



Grundriss EG

- > Reihenendhaus
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2561



Grundriss OG

- > Reihenendhaus
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2561



Grundriss DG

- > Reihenendhaus
- > Duisburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2561



> 110 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2561

Firmendaten:

E-Mail: duisburg@immo-dieckmann.de

Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80

Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03

E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de

Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen

Registergericht: Amtsgericht
 Registernummer: HRB 4965

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112

Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbebeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:

Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: