Duisburg / Walsum

# Gepflegtes Reihenmittelhaus mit ca. 76 m² Wfl., Garten und möglichem Stellplatz in Duisburg-Walsum

*Objektnummer: 26080037*




KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.6 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 160 m²

Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26080037 |
| Wohnfläche | ca. 75.6 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1959 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.000 EUR |
| Haustyp | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 61 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 09.11.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 147.8 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1959 |

Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie






Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie






Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie

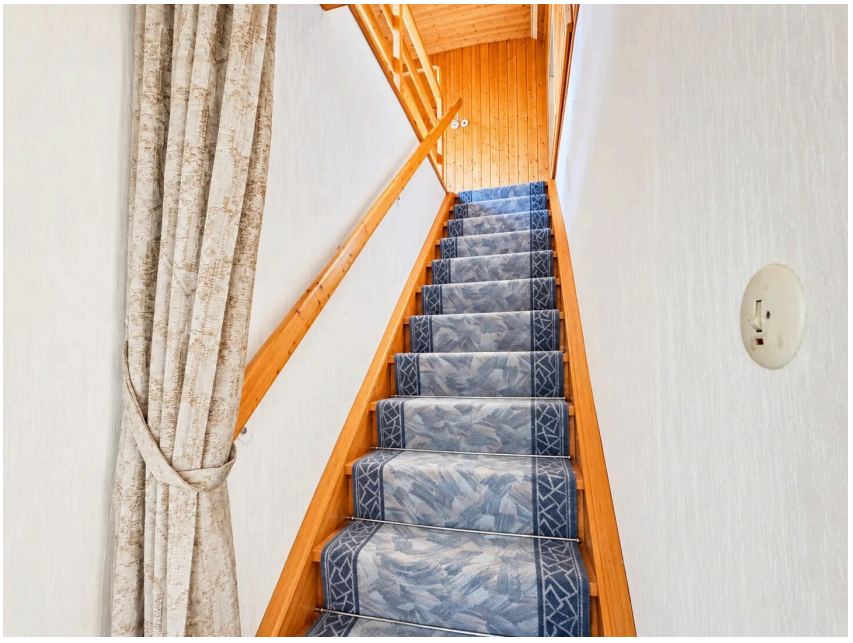




Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

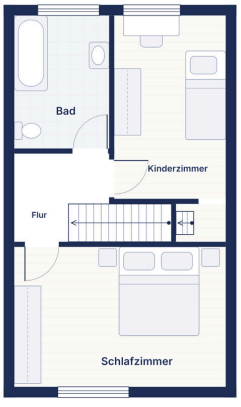
# Die Immobilie

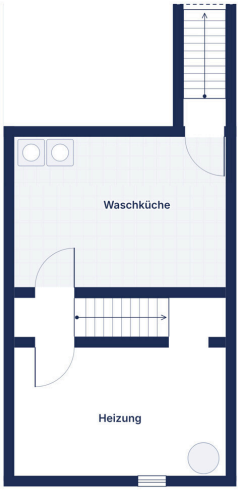


Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in Duisburg-Walsum bietet auf ca. 76 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit einer durchdachten Raumaufteilung und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Platzangebot durch ca. 62 m² Nutzfläche, einen schön angelegten Garten mit Terrasse sowie einen eigenen Stellplatz.
Im Erdgeschoss befinden sich die Küche und das großzügig geschnittene Wohnzimmer. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet gute Voraussetzungen für den Alltag. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch seine angenehme Größe sowie den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für einen schönen Lichteinfall und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.
Der rückwärtige Garten ist ein besonderes Highlight der Immobilie. Durch seinen länglichen Zuschnitt bietet er trotz überschaubarer Grundstücksgröße ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für gemütliche Stunden im Freien. Die großzügig gepflasterte Terrasse geht in eine gepflegte Rasenfläche über, während Hecken und Bepflanzungen den Außenbereich angenehm einrahmen. Ein eigener Stellplatz im hinteren Grundstücksbereich sowie ein kleiner Vorgartenanteil ergänzen das Angebot.
Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Das kompakte Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Über eine weitere Treppe gelangt man in den bereits ausgebauten Dachboden. Dieser präsentiert sich mit einer gemütlichen Holzverkleidung, einem Dachflächenfenster und praktischen Einbauschränken und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der baurechtlichen Gegebenheiten.
Auch das Kellergeschoss erweitert das Raumangebot. Neben dem Heizungsraum befindet sich hier ein zusätzliches kleines Badezimmer mit Dusche und Waschbecken. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten.
Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten. Insbesondere die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, zusätzlichen Nutzflächen und dem ansprechend gestalteten Außenbereich macht das Haus zu einer interessanten Gelegenheit für Paare und kleine Familien.

Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Ausstattung und Details

Gepflegtes Einfamilien-Reihenmittelhaus
- Baujahr 1959
- Ca. 76 m² Wohnfläche
- Ca. 62 m² zusätzliche Nutzfläche
- 3 Zimmer mit funktionaler Raumaufteilung
- Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Einbauküche bereits im Preis inkludiert
- 2 Schlafzimmer im Obergeschoss, alternativ als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss
- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche und Waschbecken im Keller
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Holzverkleidung, Dachflächenfenster und Einbauschränken (Nutzfläche)
- Unterkellert mit Heizungsraum und weiterer Nutzfläche
- Direkter Gartenzugang vom Kellergeschoss
- Eigener Garten mit Rasenfläche und gepflegter Bepflanzung
- Gepflasterte Terrasse mit Platz für einen gemütlichen Sitzbereich
- Pflegeleichter Garten mit länglichem Grundstückszuschnitt
- Kleiner Vorgartenanteil
- möglicher eigener Pkw-Stellplatz im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Helle Wohnräume mit großen Fensterflächen
- Unterschiedliche Bodenbeläge, unter anderem Parkett, Teppichboden und Fliesen
- Energieeffizienzklasse E
- Gepflegter Gesamtzustand
- Teilweise ältere Ausstattungsmerkmale mit Modernisierungspotenzial
- Gute Grundlage zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen

Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Alles zum Standort

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Duisburger Stadtteil Wehofen, der zum Stadtbezirk Walsum gehört. Das überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnumfeld bietet angenehme Voraussetzungen für Paare und kleine Familien, die eine entspannte Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.
Besonders attraktiv ist die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen sind in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Das nahegelegene Klinikum Niederrhein ergänzt die medizinische Versorgung.
Für Familien bietet die Umgebung ebenfalls gute Voraussetzungen. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Gemeinschaftsgrundschule Unter den Kastanien ist ebenso gut erreichbar wie weitere Schulen im Stadtbezirk Walsum. Verschiedene weiterführende Schulen, darunter Realschulen, Gymnasien und Gesamtschulen, ergänzen das Bildungsangebot.
Auch der Freizeit- und Erholungswert der Umgebung ist attraktiv. Grünflächen, Spazierwege und verschiedene Sport- und Freizeitangebote bieten Möglichkeiten für Bewegung und Erholung.

Der nahegelegene Revierpark Mattlerbusch mit seinen weitläufigen Grünanlagen und dem Freizeitbad Niederrhein-Therme ist ein beliebtes Ausflugsziel für die ganze Familie. Darüber hinaus bieten Sportvereine und weitere Freizeiteinrichtungen im Duisburger Norden abwechslungsreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Die Bushaltestelle Kuhkamp befindet sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt und ermöglicht Verbindungen innerhalb des Duisburger Stadtgebiets. Über das weiterführende Nahverkehrsnetz, unter anderem mit der Straßenbahnlinie 903, bestehen Verbindungen in Richtung Duisburger Innenstadt und Dinslaken. Regionale Bahnverbindungen sind unter anderem über den Bahnhof Oberhausen-Holten erreichbar.
Auch für Autofahrer bietet der Standort eine günstige Ausgangslage. Über die Autobahn A59 sind die Duisburger Innenstadt, Dinslaken sowie weitere Städte des Ruhrgebiets gut erreichbar. Zusätzliche Verbindungen in Richtung Oberhausen, Düsseldorf und Niederrhein ergeben sich über das umliegende Autobahnnetz.
Die Kombination aus gewachsener Wohnlage, guter Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung macht diesen Standort besonders interessant für Eigennutzer, die ein Zuhause mit Garten in einem angenehmen Wohnumfeld suchen.

Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26080037 - 47169 Duisburg / Walsum

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com