Duisburg / Overbruch

Umfassend modernisiertes, freistehendes EFH mit ca. 182 m² WFL und EEK B in grüner Lage im Overbruch

Objektnummer: 26080040



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181.74 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 339 m²

Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

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

Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Auf einen Blick

Objektnummer	26080040
Wohnfläche	ca. 181.74 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 135 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.11.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	71 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie

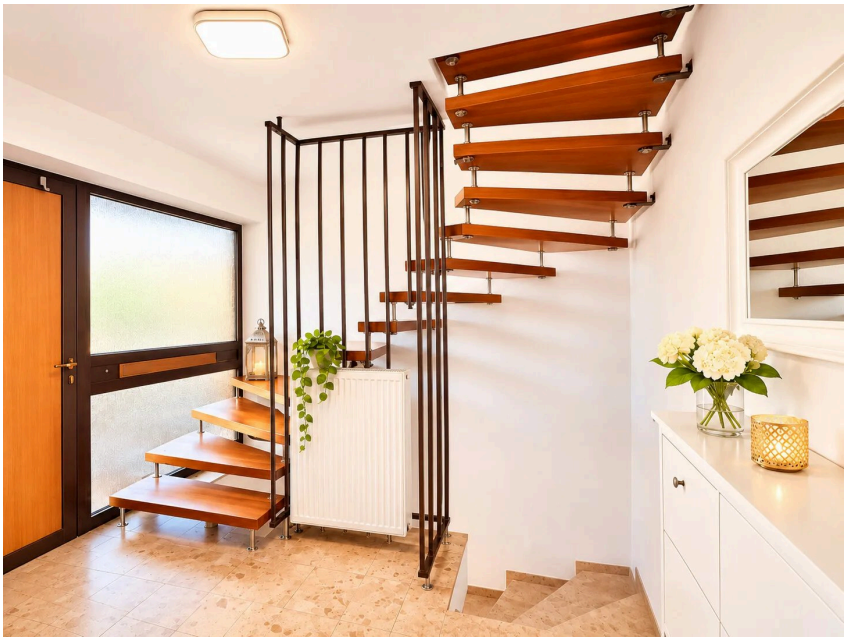




Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie

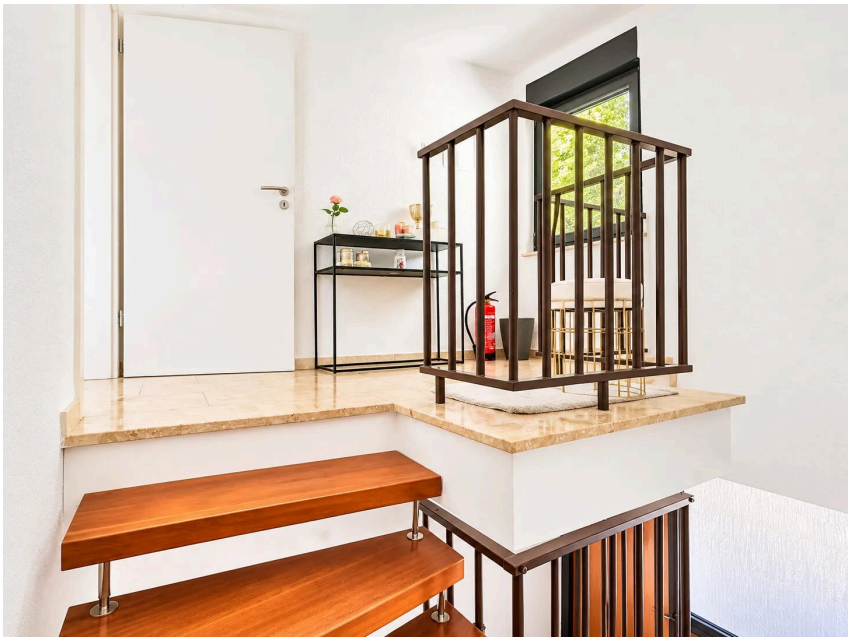




Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

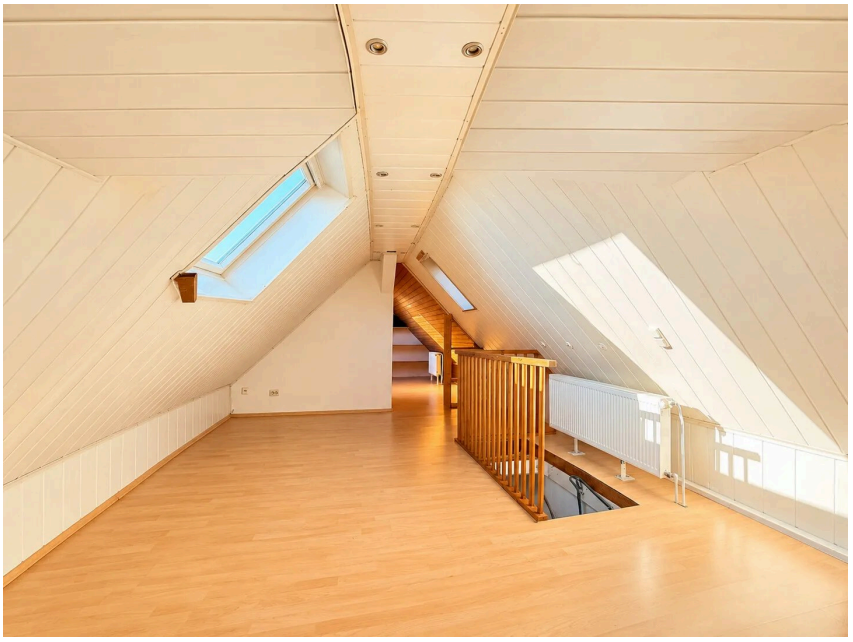
Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

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: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Ein erster Eindruck

Viel Platz für die ganze Familie, ein gepflegtes Wohnambiente und eine ruhige, grüne Wohnlage: Dieses attraktive Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1984 befindet sich im beliebten Duisburger Stadtteil Walsum-Overbruch und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügiges Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.
Auf einem ca. 339 m² großen Grundstück erwartet Sie eine äußerst gepflegte Immobilie mit ca. 181,74 m² Wohnfläche, verteilt auf sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert, wird das Gebäude derzeit als großzügiges Einfamilienhaus genutzt.
Ein besonderer Vorteil ist die bereits 1996 notariell beurkundete Aufteilung in zwei Wohnungseigentumseinheiten. Eine entsprechende Teilungserklärung liegt vor. Diese Eigentumsstruktur eröffnet interessante Perspektiven für unterschiedliche Wohnkonzepte – ob als großzügiges Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder zur zukünftigen getrennten Nutzung.
Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass die Immobilie über die Jahre mit viel Sorgfalt gepflegt und kontinuierlich modernisiert wurde. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für das gemeinsame Familienleben, individuelle Rückzugsmöglichkeiten sowie ein Homeoffice oder Gästezimmer.
Ein besonderes Highlight ist die moderne Küche aus dem Jahr 2018 mit hochwertigen Markengeräten. Auch die beiden Badezimmer wurden 2018 umfassend modernisiert. Im Zuge dieser Arbeiten erfolgte ebenfalls die Erneuerung der entsprechenden Leitungen.
Besonders hervorzuheben ist die 2019 erneuerte Gasheizung mit innovativer Brennstoffzellentechnologie. Diese ermöglicht neben der Wärmeversorgung auch die Erzeugung von Strom und trägt zu einer effizienten Energienutzung bei. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht den guten energetischen Standard der Immobilie.
Während die doppelt isolierverglasten Fenster im Erdgeschoss noch aus dem Baujahr stammen, wurden die Fenster im Obergeschoss einschließlich der Aluminiumrollläden bereits erneuert.
Ein weiteres Highlight ist der schöne Außenbereich. Die 2022 errichtete Terrassenüberdachung bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Abende mit Freunden. Der gepflegte Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Genießen ein und bietet insbesondere Familien mit Kindern einen attraktiven Rückzugsort.
Auch die Außenanlagen wurden aufgewertet: Im Jahr 2024 erfolgte die Erneuerung der Pflasterflächen sowie der Zaunanlage. Eine Garage, ein Carport und zwei weitere Außenstellplätze bieten insgesamt vier komfortable Parkmöglichkeiten.
Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die Kellerpumpe wurde 2026 erneuert, zudem wurde das Garagendach neu

abgedichtet.
Die Immobilie überzeugt auch durch ihre familienfreundliche Lage in Duisburg-Walsum-Overbruch. Das ruhige, grüne Wohnumfeld und die gewachsene Nachbarschaft schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das regionale Verkehrsnetz.
Unser Fazit: Ein äußerst gepflegtes Zweifamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, moderner Gas-Brennstoffzellenheizung, Energieeffizienzklasse B, schönem Garten und bereits vorhandener Teilungserklärung. Die Kombination aus Wohnkomfort, durchgeführten Modernisierungen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Familien und Mehrgenerationenhaushalte.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause vorzustellen!

Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Ausstattung und Details

Allgemeine Objektdaten:
- Zweifamilienhaus, aktuell als großzügiges Einfamilienhaus genutzt
- Notarielle Teilung in 2 Wohnungseigentumseinheiten
- Baujahr 1984
- Ca. 181,74 m² Wohnfläche
- Ca. 339 m² Grundstücksfläche
- 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 2 modernisierte Badezimmer
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien und Mehrgenerationenwohnen
- Vollständig unterkellert mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen

Ausstattung und Modernisierungen
- 2018: Moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- 2018: Beide Badezimmer einschließlich der Leitungen erneuert
- 2019: Gasheizung mit Brennstoffzellentechnologie neu
- Energieeffizienzklasse B
- Fenster im Obergeschoss einschließlich Aluminiumrollläden erneuert
- Doppelisolierverglaste Fenster im Erdgeschoss aus dem Baujahr
- 2026: Kellerpumpe erneuert
- Garagendach neu abgedichtet

Garten und Außenbereich:
- Schöner Garten mit Platz für Erholung und Familienaktivitäten
- 2022: Überdachung der Terrasse errichtet
- 2024: Pflasterflächen und Zaunanlage vor dem Haus erneuert
- 1 Garage
- 1 Carport
- 2 zusätzliche Außenstellplätze
- Insgesamt 4 private Parkmöglichkeiten

Lage und Infrastruktur:
- Ruhige, grüne Wohnlage in Duisburg-Walsum-Overbruch
- Familienfreundliche und gewachsene Nachbarschaft
- Kindergärten und Schulen im näheren Umfeld
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gut erreichbar
- Grünflächen sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Straßennetz

Besonderheiten:
- Großzügiges Raumangebot für die ganze Familie
- Flexible Nutzung als Ein- oder perspektivisch wieder als Zweifamilienhaus, vorbehaltlich der rechtlichen Voraussetzungen
- Zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungen

- Attraktive Kombination aus Wohnkomfort, Platzangebot und ruhiger Lage
- Ideal für Familien, die großzügiges Wohnen in einem gepflegten Zuhause mit Garten suchen

Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h im Duisburger Stadtteil Walsum - Overbruch, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet von Duisburg. Das überwiegend durch Wohnhäuser geprägte Umfeld bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

Die überschaubare Nachbarschaft und das grün geprägte Umfeld schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen.

Besonders familienfreundlich präsentiert sich die gute Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen. Die Kindertagesstätte St. Franziskus sowie die Don-Bosco-Grundschule befinden sich im näheren Umfeld. Weiterführende Schulen, darunter das Kopernikus-Gymnasium und die Gesamtschule Walsum, ergänzen das Bildungsangebot im Stadtbezirk.

Auch die Nahversorgung ist gut aufgestellt. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vorhanden. Insbesondere entlang der Herzogstraße und der Friedrich-Ebert-Straße finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote. Das benachbarte Dinslaken bietet darüber hinaus weitere Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und medizinische Einrichtungen.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeitangebote im Duisburger Norden und im angrenzenden Dinslaken sorgen für einen abwechslungsreichen Ausgleich zum Alltag.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen die Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Über die nahe gelegene Bundesstraße B8 und die Autobahn A59 sind sowohl die Duisburger Innenstadt als auch Dinslaken und weitere Städte des Ruhrgebiets gut erreichbar. Der Bahnhof Dinslaken bietet zudem Anschluss an den regionalen Schienenverkehr.

Die Lage vereint somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag und einer guten regionalen Erreichbarkeit. Ein attraktiver Wohnstandort für alle, die Wert auf ein gewachsenes Wohnumfeld, eine gute Infrastruktur und die Nähe zu Grünflächen legen.

Objektnummer: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

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: 26080040 - 47178 Duisburg / Overbruch

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