



Immobilienexposé
**VERKAUFT - Familientraum in ruhiger
Wohnlage**

Objekt-Nr.:
205550



Objekt-ID: 205550

www.hirschmann-immobilien.de

Haus zum Kauf

VERKAUFT - Familientraum in ruhiger Wohnlage

Kaufpreis
449.000 €

 200 m²
Wohnfläche (ca.)

 6
Zimmer

 304 m²
Grundstück (ca.)

 1999
Baujahr

 3
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	449.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205550	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplätze	3
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	200 m ²
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	304 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	4
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1999

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In absolut ruhiger, familienfreundlicher Lage von Duisburg Bergheim besticht diese moderne Doppelhaushälfte in jeder Etage mit ihren gelungenen Grundrissen und durchdachten Wohnkonzepten. Die zeitlose und puristische Architektur zieht sich nicht nur aufgrund seiner Farb-Elemente, sondern auch in seiner Formensprache wie ein roter Faden durch das ganze Haus.

Beim Betreten des geräumigen Eingangsbereiches wird die offene Raumaufteilung gleich erkennbar. Ausgestattet mit einer schönen Garderobe und einem WC für Ihre Gäste wird er sicherlich auch Ihren Ansprüchen gerecht. Von der Diele aus erreichen Sie dann auch direkt das Herzstück dieses wunderschönen Hauses. Ein imposanter Wohn-Essbereich präsentiert sich hier lichtdurchflutet und punktet mit der geschickt ins Raumkonzept integrierten Küche mit Kochinsel im amerikanischen Stil. Diese ist ein Garant für gesellige Abende im Kreise Ihrer Lieben und wird das Herz eines jeden Hobbykochs sicherlich höher schlagen lassen.

Ein weiteres Highlight ist der schöne Garten, den Sie von Ihrem Wohnbereich aus über die bodentiefe Fensterfront betreten. Freuen Sie sich auf die kommenden Sommer und auf ausgedehnte Grill-Abende und Gartenpartys mit Ihrer Familie und Freunden. Genießen Sie

die Ruhe Bergheim bei einem guten Buch auf Ihrer Sonnenliege oder schauen Sie Ihren Jüngsten beim Spielen auf dem Rasen zu.

Dachterrasse

Über eine moderne Treppe im Dielenbereich gelangen Sie dann auf die erste Etage Ihres neuen Eigenheims. Hier erwartet Sie ein wunderschönes Elternschlafzimmer, welches Ihnen den Zugang auf der schönen Dachterrasse bietet. Begrüßen Sie von hier aus den Tag zur lauen Jahreszeit und erfreuen Sie sich an dem Blick in Ihren eigenen Garten. Zwei weitere Zimmer auf dieser Ebene könnten als potenzielle Kinderzimmer das Spielparadies für Ihre Kleinsten werden. Das große Tageslichtbadezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, welche Sie sicherlich an kühleren Herbst- und Wintertagen zu schätzen wissen werden. Eine Abstellkammer als zusätzlicher Stauraum für Ihre Haushaltsgeräte rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Im Dachgeschoss finden Sie neben zwei weiteren geräumigen Zimmern ein großes Badezimmer mit Dusche. Hier könnten Ihre fast erwachsenen Kinder Ihren ganz eigenen Bereich einrichten.

Auch im durchdachten Kellerbereich erwarten Sie einige Highlights. Neben ausreichender Staufläche und einem extra Badezimmer mit Dusche ist auch ein Partykeller vorhanden, den Sie selbstverständlich auch als Hobby oder Fitnessraum nutzen könnten.

Diese zauberhafte Doppelhaushälfte, mit einem schönen Grundstück bietet viel Potenzial und könnte zukünftig Ihr neues Traumhäuschen mit eigenem Gartenparadies werden.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von der Strahlkraft dieser besonderen Immobilie!

Ausstattung

- ruhige Anwohnerstraße, Spielstraße
- flexibler Grundriss
- moderner Laminat- und Vinylboden
- offener Wohn- und Essbereich
- hochwertige Einbauküche im Wohnkonzept integriert
- Anbau am Essbereich
- Garten
- Dachterrasse an einem der Schlafräume
- Abstellkammer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner (1.OG)
- Gäste-WC
- drei Bäder
- elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- teilweise unterkellert

- Gas-Zentralheizung aus 2019
- Garage
- zwei Stellplätze

Lage

Der Stadtteil Bergheim, angrenzend an Winkelhausen ist ruhig und doch zentral gelegen und stellt somit ein bevorzugtes Wohngebiet dar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheken, Banken sind in der näheren Umgebung vorhanden. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der nahen Umgebung. Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreicht und dank der Autobahn A 40 besteht eine ideale Verkehrsanbindung. Zudem ist der Rhein nur wenige Autominuten entfernt.

Sonstiges

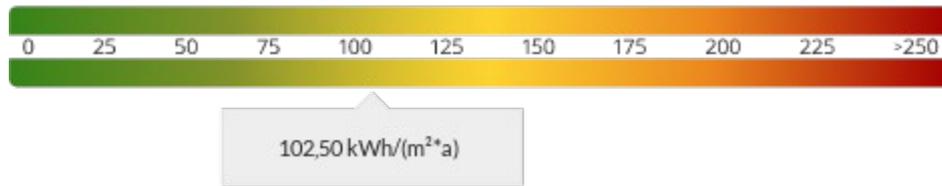
Baujahr: 1999
Heizungsart: Zentralheizung
Befuerung/Energieträger: Gas
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energiekennwert: 102,5 kWh/(m²*a)

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit

einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Energieverbrauchsausweis



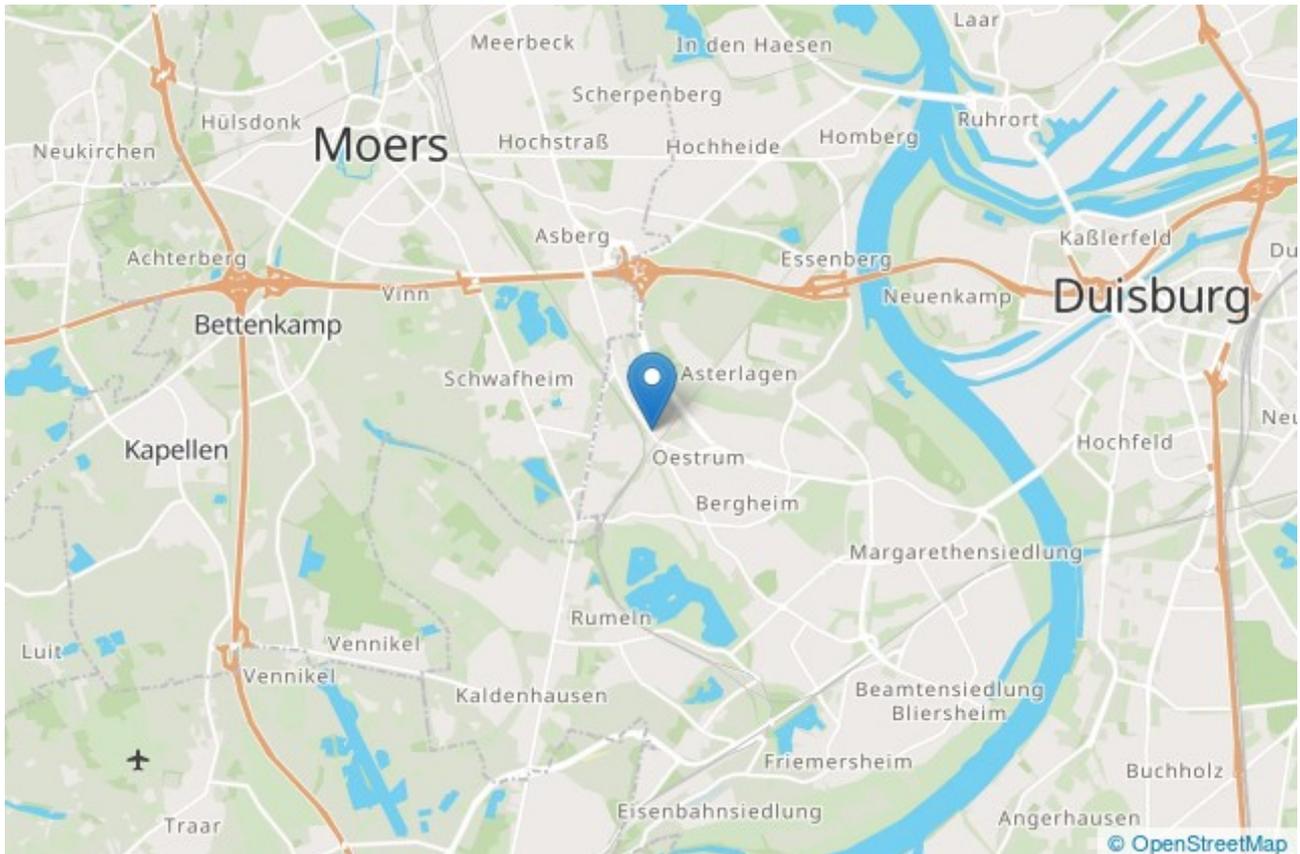
Endenergieverbrauch	102,50 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	15.01.2030

Ihr Ansprechpartner

Name	Adrian Röser
Telefon	+49 (0201) 874243722
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

47228 Duisburg - Duisburg





Objekt-ID: 205550

www.hirschmann-immobilien.de

Offener Wohnbereich



Küche



Kochinsel



Blick ins Wohnzimmer



Offener Ess- und Kochbereich



Blick vom Wohnzimmer ins Esszimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer im OG



Kinderzimmer oder Büro OG



Schlafzimmer



Master Bathroom



Dachgeschoss



Spielbereich Ihrer Kinder



Außenansicht



Gäste-WC