



Immobilienexposé
Schlüssel zum Glück

Objekt-Nr.:
206420



Haus zum Kauf

Schlüssel zum Glück

Kaufpreis
499.000 €

 144 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 190 m²
Grundstück (ca.)

 32 m²
Nutzfläche (ca.)

 1987
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	499.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,38 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr 206420

Stellflächen Anzahl Stellplätze 1

Weitere Flächen

Wohnfläche (ca.)	144 m ²
Zimmer	5
Nutzfläche (ca.)	32 m ²
Grundstück (ca.)	190 m ²

Räume und Flure

Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Terrassen	1

Zustand und Bauart

Baujahr	1987
Zustand	gepflegt
Unterkellert	Ja

Ausstattungsdetails	Gartennutzung	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Eigenheim!

Im schönen , südlichen Teil von Duisburg, nahe der Sechsseenplatte, empfängt Sie diese moderne Immobilie. Gelegen in einer ruhigen Seitenstraße betreten Sie Ihr neues Zuhause und werden von einem hellen Eingangsbereich empfangen. Hier finden Sie bereits ein Gäste-WC sowie eine kleine Garderobe vor, die auch als Abstellraum genutzt werden könnte.

Gehen Sie weiter, werden Sie von dem traumhaft großen Wohnbereich begrüßt. Lichtdurchflutet, durch die bodentiefen Fenster, haben Sie hier einen einzigartigen Wohnbereich der Ihnen Platz für einen großen Esstisch und einen gemütlichen Sofabereich bietet. Hier ist der ideale Familienmittelpunkt an dem schöne, gemeinsame Stunden verbracht werden können. Ein voll funktionsfähiger und ständig gewarteter Kamin, schenkt die gewünschte Gemütlichkeit und spendet an kalten Winterabenden wohlige Wärme.

In der angrenzenden Küche haben Sie jegliche Möglichkeiten, sich kulinarisch zu verwirklichen und sich, Ihre Familie und Ihre Freunde mit leckeren Gerichten zu verwöhnen. An einem schönen Sommerabend können Sie, bei einem schmackhaften Glas Wein, die letzten Sonnenstrahlen auf Ihrer Terrasse mit Blick in den kleinen aber feinen Garten genießen.

Erholen können Sie sich in dieser Immobilie in Ihrem Privatbereich im 1. OG. Hier finden Sie drei Schlafzimmer vor. Gemütlich gestaltet, durch die stilvoll gesetzten Schrägen und dem hochwertigen Parkettboden, können Sie sich hier frei entfalten. Das große Schlafzimmer bietet Ihnen den Raum für ein flauschiges Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Die anderen beiden Schlafzimmer lassen sich ideal als Kinderzimmer oder auch als Home-Office nutzen.

Zwei Badezimmer stehen Ihnen hier zur Verfügung, eins mit Badewanne, eins mit einer schönen Dusche. Beide Badezimmer verfügen über Oberlichter.

Das Kellergeschoss, ist voll beheizt, bietet Ihnen eine große Waschküche und ein weiteres potentiell Zimmer, das als Wohnraum genutzt werden kann. Ein weiterer kleiner Raum kann entweder als Abstellfläche genutzt oder auch als weiteres Badezimmer umfunktioniert werden.

Sie haben Interesse an einer modernen, traumhaften Immobilie in südlicher Lage von Duisburg, in die Sie direkt einziehen können und wollen Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen? Dann kontaktieren Sie uns gerne und vereinbaren einen Persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Ruhige aber zentrale Lage
- Beliebte Lage im südlichen Teil Duisburgs
- 3 geräumige Schlafzimmer (1. OG)
- 1 weiteres zu Wohnzwecken nutzbares Zimmer (UG)

- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- Klimaanlage im 1. OG (2020)
- Parkettboden 1. OG (2020)
- Großer Wohnbereich
- Funktionstüchtiger Kamin
- Separater Küchenbereich
- Fußbodenheizung
- Gartenbereich (Südausrichtung)
- Großer Kellerbereich
- Kellerbereich beheizt
- Waschkeller
- Dach gedämmt
- Elektrische Rollläden im EG

- Gastherme von 2016

Lage

Duisburg Süd ist ein Stadtbezirk im Süden der Stadt Duisburg in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Es erstreckt sich über eine vielfältige und lebendige Region, die sowohl städtische Gebiete als auch grüne Landschaften umfasst.

Im Norden grenzt Duisburg Süd an Stadtteile wie Marxloh und Hochfeld, während im Süden und Westen die Grenze zu angrenzenden Städten wie Mülheim an der Ruhr verläuft. Der Rhein bildet im Osten eine natürliche Grenze, was dem Stadtteil eine malerische Kulisse verleiht.

Duisburg Süd ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebieten, Industriegebieten und Erholungsgebieten. Historisch gesehen spielte die Industrie, insbesondere der Bergbau und die Stahlproduktion, eine bedeutende Rolle in dieser Region. Trotzdem hat sich Duisburg Süd im Laufe der Jahre weiterentwickelt und ist heute ein vielfältiges Wohn- und Gewerbegebiet.

Zu den markanten Punkten in Duisburg Süd zählen der Landschaftspark Duisburg-Nord, ein ehemaliges Hüttenwerk, das zu einem beliebten Naherholungsgebiet umgestaltet wurde, sowie der Duisburger Zoo, der Besucher aus der ganzen Region anzieht.

Verkehrstechnisch ist Duisburg Süd gut angebunden. Die Autobahnen A59 und A3 verlaufen in der Nähe und bieten eine schnelle Anbindung an andere Städte in der Region. Zudem ist das Gebiet gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn erreichbar.

Insgesamt bietet Duisburg Süd eine interessante Mischung aus urbanem Leben, Industriekultur und natürlicher Schönheit, die es zu einem einzigartigen und lebendigen Stadtteil macht.

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

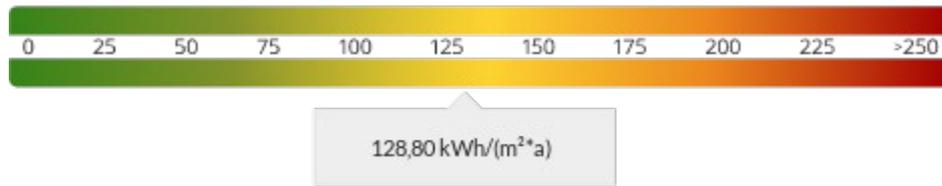
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis

-einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Energiebedarfsausweis



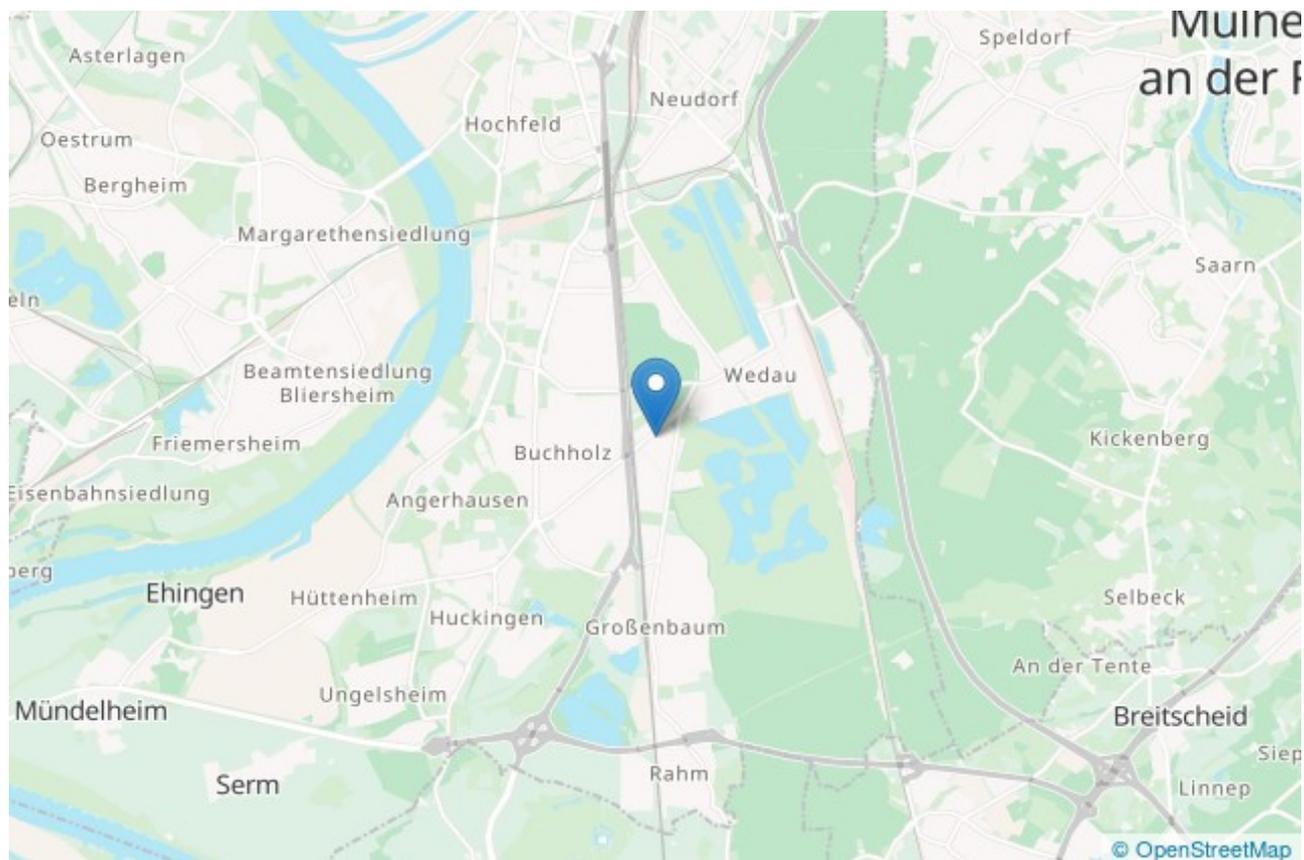
Endenergiebedarf	128,80 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	13.06.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Charlotte Feller
Telefon	0201-874243720
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

47249 Duisburg





Terrasse



Gartentraum



Eingangsbereich



Gäste - WC



Küche



Wohn/-essbereich



Wohnbereich



Wohlfühlbereich



Kamin



Schlafzimmer



Duschbad



Wannenbad



Home-Office



Kinderzimmer



Potentielles Schlafzimmer