

Exposé - Nr. BP192

Kaufobjekt
47199 Duisburg

Ihr Ansprechpartner:
Herr Volker Hönnscheidt
02841/23304

**-Wohnen am Lohheider See-
Freistehendes Einfamilienhaus auf parkähnlichem, idyllischem Grundstück**



Garten

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	47199
Land	Deutschland
Ort	Duisburg
Regionaler Zusatz	Duisburg-Baerl
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Anzahl Zimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 1.527 m ²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	485.000,00 €
Stellplatzanzahl	2
Aussen-Provision	2,38 % inkl. MWSt.
Energieausweis gültig bis	02.03.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	250,30 kWh/(m ² *a)
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien

Beschreibung

Dieses auf einer Hanglage errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in gutem Bau- und Unterhaltungszustand. Es bietet angenehme Wohnverhältnisse auch für die größere Familie.

Die Eigentümerwohnung befindet sich im Unter- und Erdgeschoss des Hauses. Die Einliegerwohnung

mit separatem Eingang ist ebenfalls im Erdgeschoss gelegen.

Das sehr schön mit Blockhaus, Brückensteg, Rasenfläche sowie Baum- und Strauchbepflanzung angelegte, nicht einsehbares Grundstück ist durch Heckenbepflanzung und Gartenzaun eingefriedet und bietet eine idyllische Atmosphäre für Garten- und Naturliebhaber.

Aufteilung (siehe Grundrisse):

1. Eigentümerwohnung (129,15 m²)

Untergeschoss u. Erdgeschoss:

UG: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche Diele, G-WC
EG: 3 Schlafzimmer, Diele, Bad, Wintergarten

2. Einliegerwohnung (Erdgeschoss / 41,03 m²)

Wohnzimmer, Kochnische, Schlafzimmer, Bad, Diele, Abstellraum

Die Einliegerwohnung ist zur Zeit vermietet.

Mietpreise:

Wohnung Euro 300,00, Nebenkosten Euro 150,00

Garage: Euro 50,00

Außenstellplatz: Euro 20,00

Baujahr: 1960, im Laufe der Jahre modernisiert

Bauweise:

2-geschossige Massivbauweise mit Satteldach

Fassade: Klinkerfassade

Heizung (Bj. 2018):

Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung, Tank 4.400 Liter

Fenster (Bj. 1985-1987):

Kunststoff; Isolierverglasung; Rollläden, teilweise elektrisch betrieben

Garagen:

2 PKW-Garagen, davon eine mit elektrisch betriebenen Schwingtor sowie 1 PKW-Außenstellplatz

Lage

Bevorzugte Wohnlage von Duisburg-Baerl in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet Lohheider See.

Der Lohheider See mit seinem ca. 4,5 km langem Rundweg bietet einen hohen Freizeitwert und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Grundschulen befinden sich ebenso im nahe gelegenen Ortskern wie Ärzte und Apotheken.

Ausstattung Beschreibung

Eigentümerwohnung:

UG: Parkettboden im Wohnzimmer; Fliesenböden in Esszimmer, Küche und Diele; hell gefliestes G-WC mit Fenster; eine große, teilweise überdachte Terrasse.

EG: Laminat-/Fliesenböden; modernes, hell gefliestes Duschbad mit Fenster (Bj. 2016)

EG / Einliegerwohnung:

Laminatböden in Wohnzimmer und Diele, Teppichboden im Schlafzimmer, hell gefliestes Duschbad mit Fenster (Bj. 2016)

Sonstiges: Brunnen zur Gartenbewässerung

Sonstige Angaben

Bezug: nach Vereinbarung

Maklergebühr:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Makler-Nachweisgebühr in Höhe von 2,38 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. MWSt..

Mit dem Verkäufer ist eine gleichlautende Provisionsvereinbarung geschlossen worden (Provisionsteilung gem. § 656c BGB).

Besichtigung:

Gerne erwarten wir Ihre Terminvorschläge zu einer ausführlichen Besichtigung und Besprechung.



Hausansicht



Hausansicht



Garten



Garten



UG Wohnen



UG Wohnen



UG Wohnen



UG Wohnen, Ausblick



UG Esszimmer



UG Esszimmer



UG Esszimmer



UG Küche



UG Diele



UG G-WC



EG Schlafen



EG Kind 1



EG Kind 1



EG Kind 2



EG Kind 2



EG Kind 2, Wintergarten



EG Bad



EG Flur



EG Einlieger, Wohnen



EG Einlieger Wohnen, Kochen



EG Einlieger, Schlafen



EG Einlieger Schlafen



EG Einlieger Bad



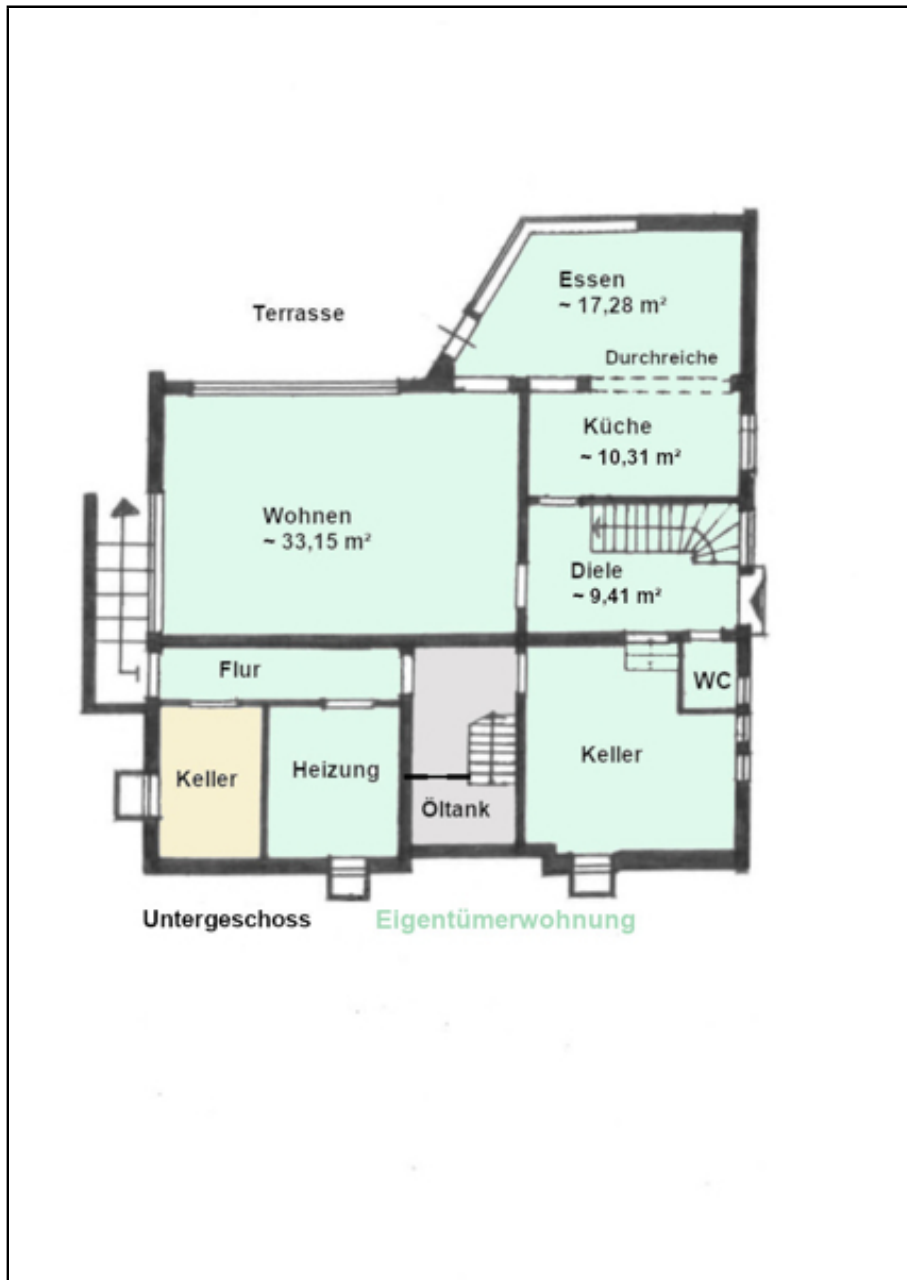
EG Einlieger Bad



EG Einlieger Flur



EG Einlieger Zugang



Untergeschoss



Erdgeschoss

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Internet: www.immo-hoennscheidt.de

E-Mail: info@immo-hoennscheidt.de

Steinstraße 49, 47441 Moers

Tel: 02841/23304

Fax: 02841/18491