

## Exposé - Nr. TO327

Kaufobjekt  
47198 Duisburg

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Volker Hönnscheidt  
02841 2 33 04 & 2 34 32

- Modern und energieeffizient -  
Attraktives, neuwertiges Zweifamilienhaus auf großem Grundstück



Hausansicht

| Eckdaten                   |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Objektart                  | Haus                          |
| Objekttyp                  | Zweifamilienhaus              |
| PLZ                        | 47198                         |
| Land                       | Deutschland                   |
| Ort                        | Duisburg                      |
| Wohnfläche                 | ca. 231,38 m <sup>2</sup>     |
| Anzahl Zimmer              | 9                             |
| Grundstücksgröße           | ca. 1.561 m <sup>2</sup>      |
| Kaufpreis                  | 679.000,00 €                  |
| Aussen-Provision           | 3,57 % inkl. MWSt.            |
| Energieausweis gültig bis  | 11.08.2036                    |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                |
| Endenergiebedarf           | 53,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Baujahr                    | 1992                          |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2025                          |

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| wesentlicher Energieträger | Luft/wasser Wärmepumpe       |
| Befeuerung                 | Luft/wasser Wärmepumpe       |
| Heizungsart                | Fußbodenheizung              |
| Stellplatzart              | Garage, Stellplatz im Freien |

## Beschreibung

Diese überdurchschnittlich ausgestattete Immobilie bietet für beide Wohneinheiten angenehme und großzügige Wohnverhältnisse auch für die größere Familie.

Das schöne Gartengrundstück ist mit Rasenfläche, Baum -und Strauchbepflanzung angelegt und durch Zaunelemente eingefriedet.

Eine große, gepflasterte Terrasse der Erdgeschosswohnung sowie ein großzügiger, gepflasterter und teilweise überdachter Freisitz der Dachgeschosswohnung laden zu erholsamen Mußestunden ein.

Ein gemauertes Nebengebäude dient zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern.

**Vermietung:**

Die Erdgeschosswohnung und Garage wird zum 01.10.2026 frei und stehen somit zur Eigennutzung zur Verfügung.

Die Dachgeschosswohnung ist seit dem 01.12.2017 vermietet.

**Mieteinnahmen:**

EG bisher:

€ 1.050,00 monatl. zzgl. € 350,00 Nebenkosten

Garage: € 52,00

DG:

€ 923,00 monatlich zzgl. € 360,00 Nebenkosten

Aufteilung (siehe Grundrisse):

Erdgeschoss ( Wfl.: 113,82 m<sup>2</sup>):

4-Zimmer, Wohnküche, Diele, Garderobe, Bad, G-WC, Terrasse

Dachgeschoss (Wfl: 117,55 m<sup>2</sup>)

5-Zimmer, Wohnküche, Diele, Garderobe, Bad, G-WC, Balkon

Baujahr: 1992

**Bauweise:**

1-1/2 geschossige Massivbauweise mit Unterkellerung und ausgebautem Satteldach

Fassade (Baujahr 2015): Neue Vollklinkerfassade

Heizung ( Baujahr 2025):

Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Warmwasserversorgung, Fussbodenheizung

Fenster (Baujahr 2015):

Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung.

EG mit Rollläden; DG mit Rollläden in der Gaube und den Dachflächenfenstern; sonst Verdunkelungsjalousinen.

Garage / Stellplätze:

Garagengebäude mit PKW-Einstellplatz und elektrisch betriebenem Tor sowie angrenzendem Abstellraum mit WC. Ein gepflasterter PKW-Stellplatz zuvor.

Ein weiterer geplasterter PKW-Stellplatz seitlich am Haus.

### Lage

Angenehme und ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet von Duisburg-Homburg-Hochheide.

Grundschule und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind im nahe gelegenen Ortskern vorhanden.

### Ausstattung Beschreibung

**Erdgeschosswohnung:**

Helle Fliesenböden in Wohnzimmer, Küche, Diele und Flur; hochwertige Vinylböden in Schlafräumen; geschmackvoll gefliestes Bad mit Fenster, Wanne und Dusche sowie zwei Waschtischen; hell gefliestes G-WC mit Fenster; Terrasse

**Dachgeschosswohnung:**

Parkettboden in Wohn-/Schlafräumen; Fliesenboden in Diele; gefliestes Bad mit Fenster, Wanne und Dusche sowie großem Waschtisch; G-WC mit Fenster; Balkon

**Sonstiges:**

Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung

### Sonstige Angaben

Übernahme: nach Vereinbarung

**Maklergebühr:**

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Makler-Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % 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**



**Hausansicht**



**EG Terrasse**



**EG Terrasse / Garten**



**DG Freisitz**



**Garten**



**Garten**



**Garten**



**Garten**



**Garten**



**Nebengebäude**



**Garage**



**Garage, Abstellraum**



**EG Wohnen**



**EG Wohnen**



**EG Wohnen**



**EG Wohnküche**



**EG Wohnküche**



**EG Kind 1**



**EG Kind 1**



**EG Kind 2**



**EG Eltern**



**EG Bad**



**EG Bad**



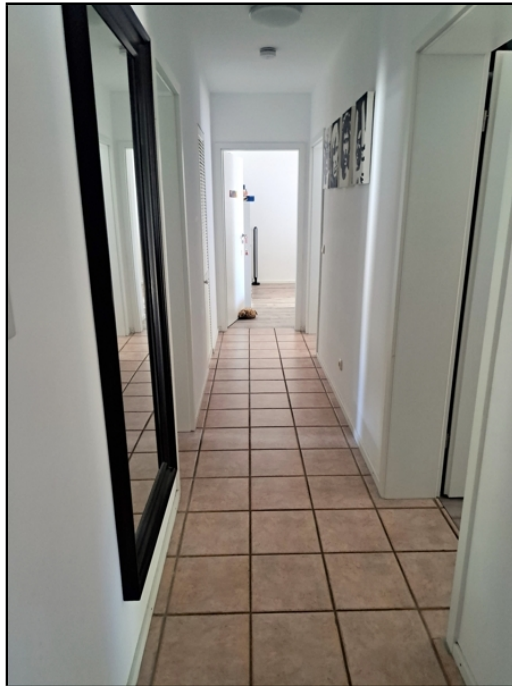
**EG G-WC**



**EG Garderobe**



**EG Diele**



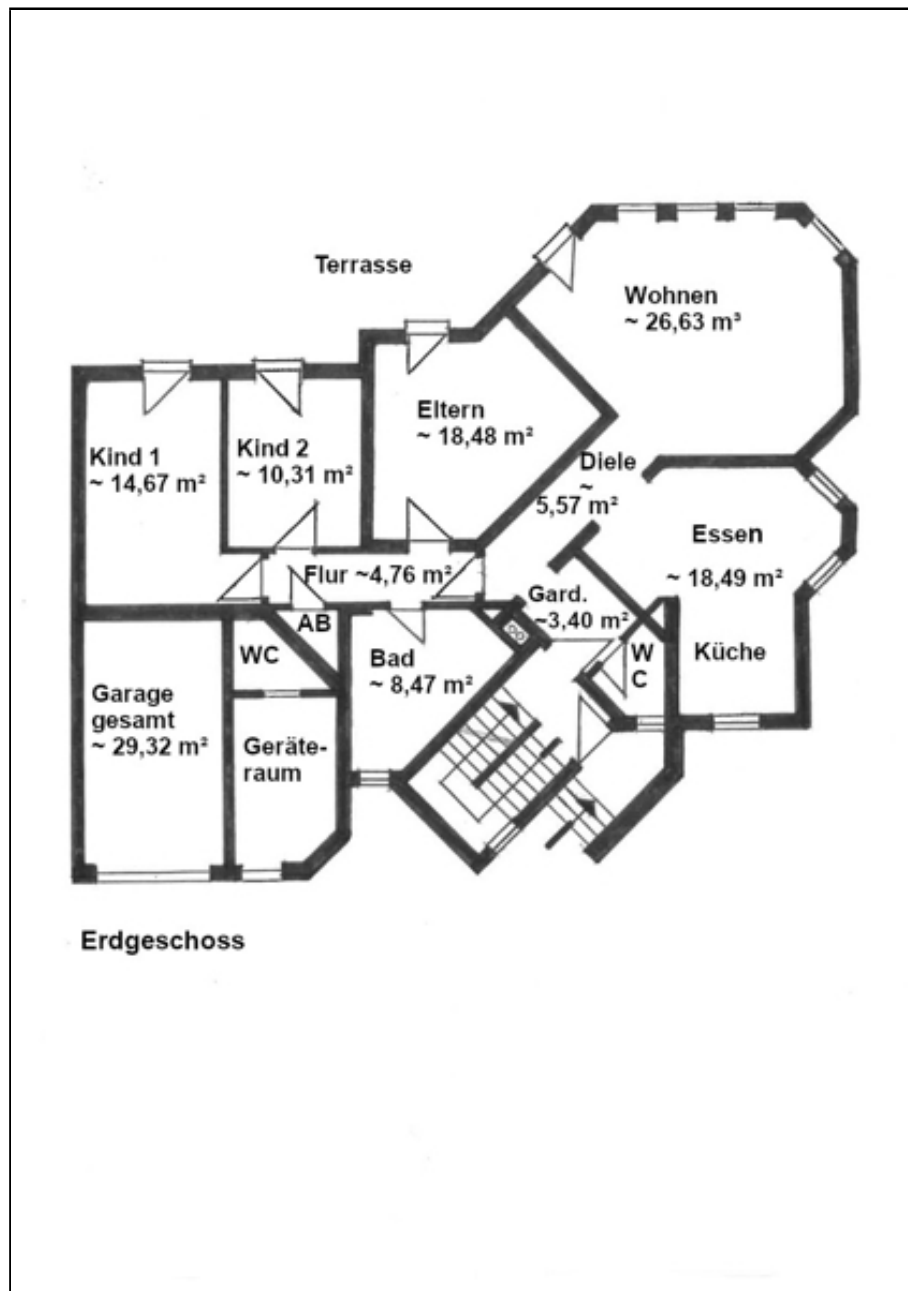
**EG Flur**



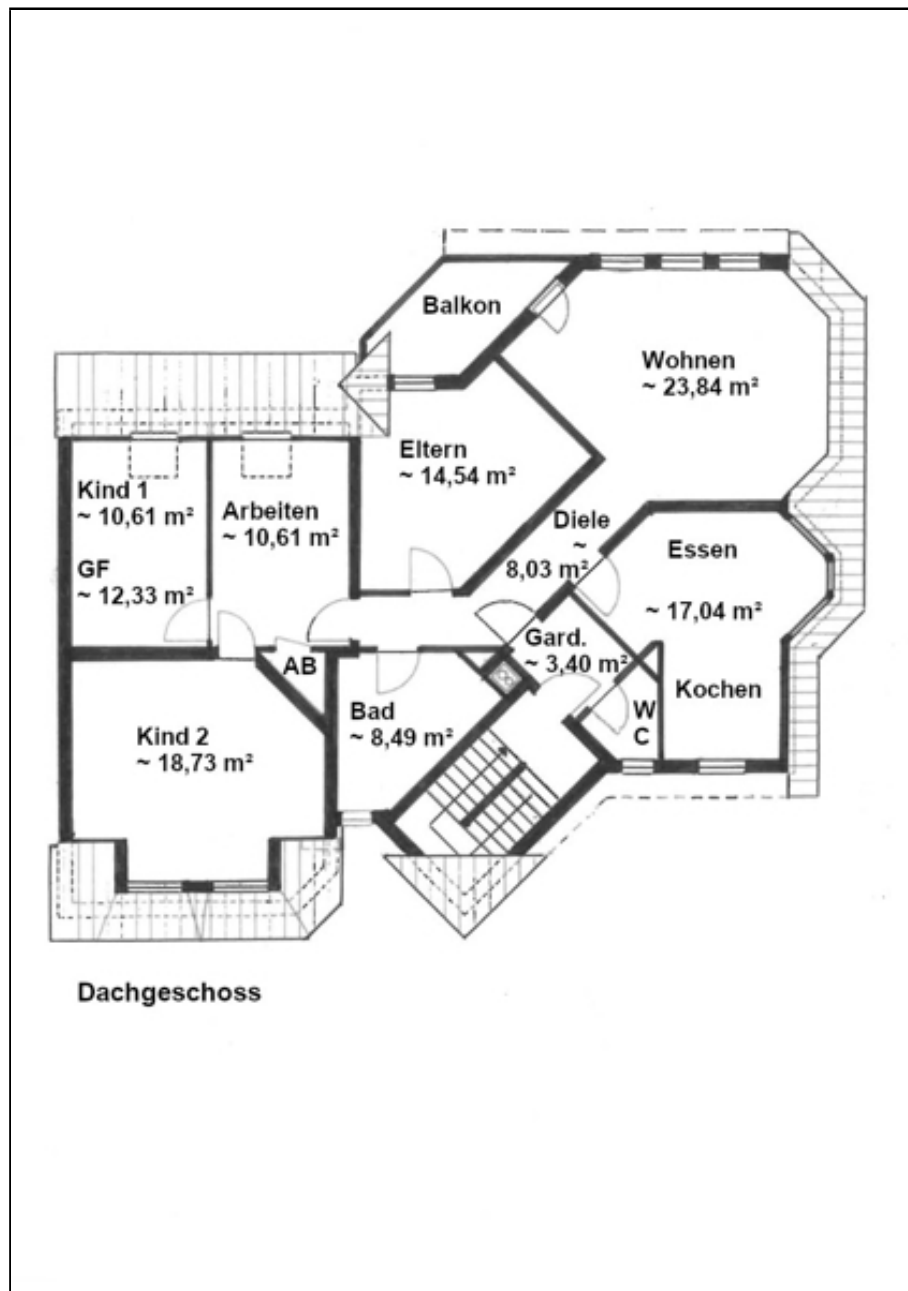
**Kellerraum EG Whg.**



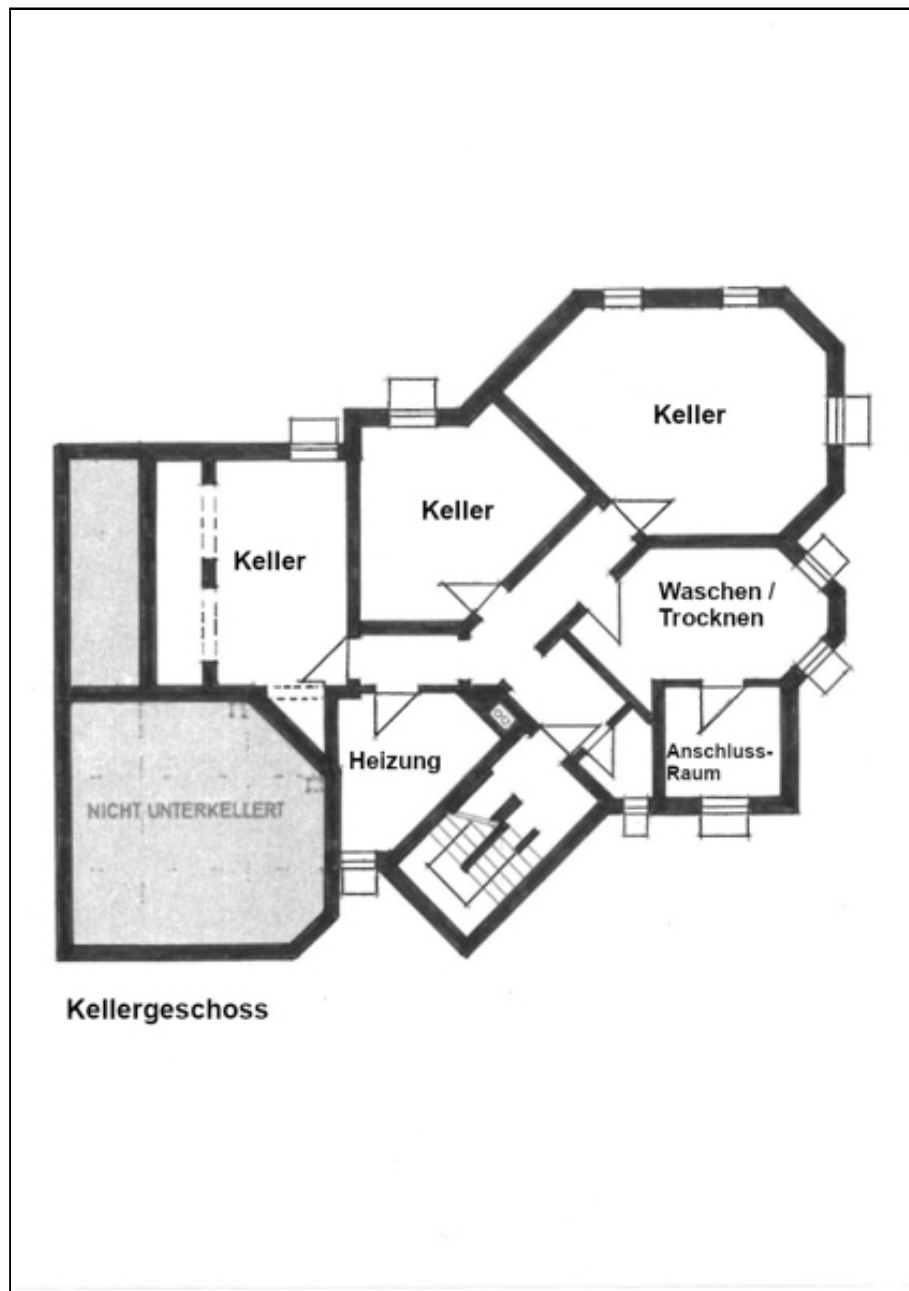
**Waschkeller**



EG



DG



KG

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