

Gepflegtes Dreifamilienhaus zzgl. App. 2x Garagen und Traumgarten

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	479.500 €
Garagen	2



### Objektbeschreibung

Generationenhaus mit schönem Garten und 2x Garagen für 3-4 Parteien  
Die 1952 erbaute Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse.

Erdgeschoss:

Die Erdgeschosswohnung (56.5 m<sup>2</sup>) verteilt sich auf 2,5 Zimmer und einer schönen großen Terrasse mit Zugang zum Garten.

!!!! Diese Wohnung ist vermietet!!!!

Ein kleines freigezogenes Appartement (ca 23m<sup>2</sup>) mit separaten Eingang befindet sich ebenfalls auf dieser Etage und könnte bei Bedarf mit der Wohnung zusammengelegt bzw.ergänzt werden.

Es verfügt über ein Zimmer, ein Duschbad, einer kleinen Küche und Terrasse.  
1.Obergeschoss:

Die freiwerdende Wohnung ( nach Absprache ) im 1.OG verfügt über 3, 5 Zimmer mit Balkon auf ca 72,5m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Auf ca 60m<sup>2</sup> haben Sie im Dachgeschoss noch eine sehr schöne und helle 2,5 Zimmerwohnung mit großem Bad.

Diese Wohnung wurde nicht mehr vermietet.

Untergeschoss:

Im Untergeschoss steht Ihnen ausreichend Abstellfläche zur Verfügung, sowie ein Waschraum mit Zugang zum Garten und für die Familienfeier ein Partyraum.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	212 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	83 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	528 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	nach Absprache



Erwähnenswert ist auch der sehr gepflegte Garten. Diesen erreichen Sie über die Erdgeschosswohnungen, oder ein Seitentörchen in der Einfahrt.

Genügend Wasseranschlüsse über eine Grundwasserpumpe und Stromanschlüsse für die Beleuchtung sind gegeben. Diese sind alle über Funkfernbedienung schaltbar. Ebenso sind im gesamten Garten ausreichend Stromanschlüsse vorhanden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Fordern Sie doch einfach und unverbindlich ein Expose an.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Emails mit vollständiger Adressangabe beantworten können.

Schauen Sie sich das Objekt von außen an. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei weiterem Interesse auch einen Innenbesichtigungstermin.

### Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja



### Lage

Duisburg-Buchholz gehört zu den Top-Wohnlagen im Duisburger Süden. Der Ort selbst hat ca. 14.200 Einwohner und bietet eine vorbildliche Infrastruktur. Aufgrund wunderschöner Waldflächen und der nahe gelegenen Sechs-Seen-Platte kommt man in den Genuss eines Naherholungsgebietes direkt vor der Haustür. Eine bevorzugte Wohn- und Lebenswelt mit hohen Freizeitwerten und besten Verkehrsanbindungen in alle Richtungen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Duisburg beträgt ca. 10 Minuten per Pkw, den Düsseldorfer Flughafen erreicht man in ca. 30 Minuten. Bus und S-Bahn Verbindung sind fußläufig erreichbar. Der besondere Reiz der Lage resultiert allerdings auch daraus, dass man nicht nur die Vorzüge des Duisburger Südens genießen kann. Duisburg-Buchholz bietet auch die Nähe zum Düsseldorfer Norden und ermöglicht somit schnellen Anschluss an die schönen Düsseldorfer Wohnorte Wittlaer (Rheinauen), Angermund (Schloss Heltorf) und ans historische Kaiserswerth (Kaiserpfalz).



25 Autominuten ist man am Rhein oder per Fahrradtour schnell in den schönsten ländlichen Erholungsgebieten..



## Ausstattung

### Ausgeführte Arbeiten:

- 1972 Anbau
- 1993 Dachgeschossausbau inkl. Dämmung
- 1998 "Terrasse" im 1. OG neuer Untergrund+ Platten
- 2005 Heizung Gemeinschaftsanlage für Haus Nr. 20+22 !!!
- 2009 Fenster (bis auf Appartment )
- 2010 Bad im 1.OG komplett
- 2012 Fassadenanstrich
- 2018 Bad im EG komplett + Terrasse neu gefliest
- 1.OG Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden
- Erdgeschosswohnung Kaltmiete 412,45 € verm. seit 01.07.2019 , ca 56,5 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss Appartment FREI, ca 23,00m<sup>2</sup>
- Obergeschoss wird nach Verkauf/ Absprache frei, ca 72,50m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss FREI, ca 60,00m<sup>2</sup>



## Sonstiges

Sie sind selber Eigentümer und planen den Verkauf Ihrer Immobilie?  
Von der Marktbewertung bis zum Kaufvertrag sind wir für Sie da.  
+++auch am Wochenende sind wir per Mail und Telefon erreichbar+++  
Sa. / So. von 11.00- 17.00 Uhr, Tel. 02 03 - 28 09 89 0  
[www.Unsermakler.de](http://www.Unsermakler.de).



EG Eingang Treppenhaus



EG Flur



EG Bad



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer



EG Küche



EG Terrasse



1OG Flur\_1



10G Wohnzimmer



10G Balkon



10G Küche



10G Schlafzimmer



1OG Bad



1OG Kinderzimmer



Treppenhaus 1OG-DG



DG Spitzboden



DG Flur



DG Bad



DG Küche



DG Wohnzimmer\_1



DG Schlafzimmer\_1



Appartement Eingang



Appartement\_Flur



Appartement\_Wohn-Schlafrum



Appartement\_Bad

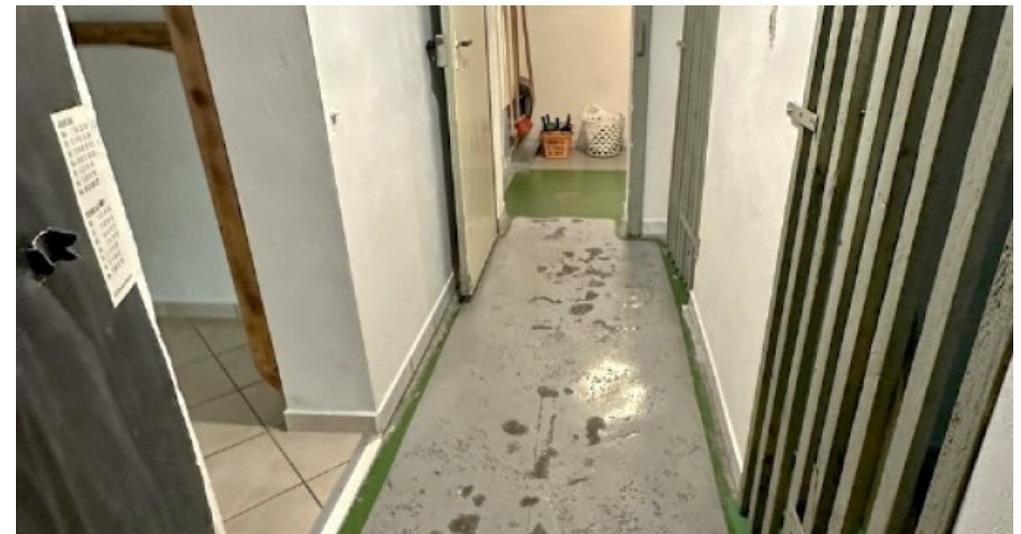


Appartement\_Küche



*Wir verkaufen Ihre Immobilie.  
Sie lehnen sich zurück.*

Tiefenentspannt verkaufen



UG\_Flur



UG Heizungsraum



UG Waschraum



UG Werkstatt



UG Partyraum

## Anbieter

unsermakler GmbH  
Sittardsberger Allee 101  
47249 Duisburg

E-Mail [info@unsermakler.de](mailto:info@unsermakler.de)