

DHH mit Anbaupotenzial und neuer Wärmepumpe

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	289.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Eine kleine Doppelhaushälfte mit viel Spielraum für Umbauten oder Erweiterungen.

Im Jahre 1932 entstand diese Immobilie in einer der ersten Eigentumsniedlungen Duisburgs.

Rund die Hälfte der Eigentümer gehört noch heute der Siedlergemeinschaft an, einem eingetragenen Verein.

1967 wurde das Ursprungsobjekt mit einer Garage, 1972 einer "Kochküche" und 1980 einer Dachgaube erweitert.

Im Erdgeschoss befinden sich die Diele mit angrenzender Küche und dem Bad, sowie ein großzügiges Wohnzimmer.

Im Obergeschoß wurden zwei Schlafräume und ein Abstellraum unter der Dachschräge errichtet.

Im ca. 6m² großen Keller befindet sich eine im Dez.2024 neu eingerichtete Wärmepumpen Heizung.

Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erzeugt.

Die Waschmaschine hat ihren Platz im Bad gefunden.

Weitere Nutzflächen befinden sich im Dachgeschoss oder in einem der Schuppen hinter dem Haus.

Der große Garten und eine überdachte Sitzfläche laden im Sommer für gemütliche Grillabende ein.

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	62,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	429 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1932
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	01.05.2026



In dieser Summe sind die Heiz- Wasser-und Stromkosten nicht enthalten!  
Das Haus ist bis Ende April 2026 vermietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne erstellen wir Ihnen über unseren Finanzierungspartner ein attraktives Finanzierungsangebot zu dieser Immobilie.

Fordern Sie doch einfach und unverbindlich ein Exposé zum angebotenen Objekt an. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Emails mit vollständiger Adressangabe beantworten können.

Schauen Sie sich die Immobilie diskret von außen an. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei weiterem Interesse auch einen Innenbesichtigungstermin.

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja



### Lage

Beliebte Wohnlage von Duisburg-Buchholz. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Geschäfte Aldi, Lidl, Edeka, Netto., Banken, Schulen, Kindergarten, Ärzte, eine Vielzahl von Sport- Spiel- und Erholungsmöglichkeiten - eine perfekte Infrastruktur sind bequem erreichbar. Das Objekt befindet sich auf einer Verkehrsberuhigten Strasse. Sehr gute Autobahnanbindungen zur A59 und A3. Regelmäßig fahrende öffentliche Verkehrsmittel gewährleisten zusätzlich noch eine sehr gute Anbindung in die Innenstadt von Duisburg / Düsseldorf sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden. Die Sechs Seen Platte in direkter Nähe, überall wo Sie hinschauen ist es grün. Wenige Gehminuten und Sie befinden sich am Wasser, Spaziergänge soweit die Füße tragen..





## Ausstattung

### Ausstattung

- Bosch Wärmepumpe BJ. 2024
- Fenster im EG 1992 /2006 mit elektr. Außenjalousien, OG 1992 keine Jalousien
- Durchlauferhitzer für w. Wasser
- Grundwasserpumpe im Garten
- Schuppen und eine kleine Werkstatt.
- Garage mit Strom
- Stellplatz vor dem Haus
- ein kleiner Kellerraum.



## 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)

Ihr  
Unsermakler-Team.





EG Flur Sicht 1



EG Flur Sicht 2



EG Wohnzimmer Sicht 1



EG Wohnzimmer Sicht 2





EG Küche Sicht 1



EG Küche Sicht 2



Bad Sicht 1



Bad Sicht 2





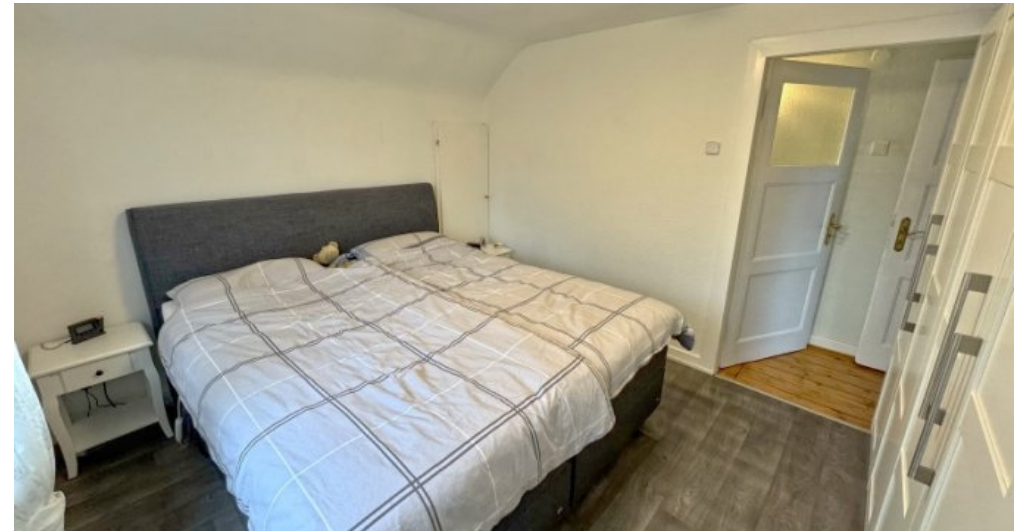
Treppenhaus



OG Flur



OG Schlafzimmer Sicht 1



OG Schlafzimmer Sicht 2



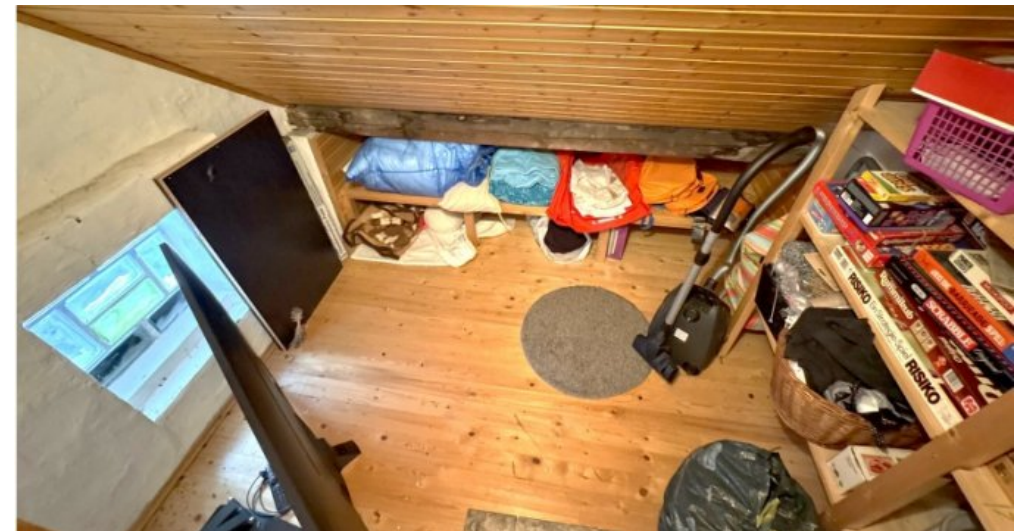
OG Kleiderzimmer Sicht 1



OG Kleiderzimmer Sicht 2

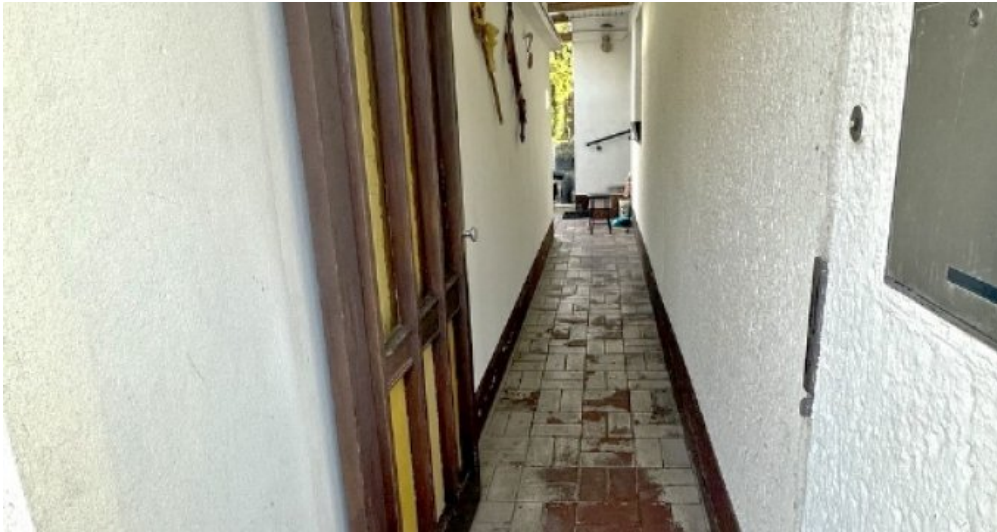


Tiefenentspannt verkaufen



Spitzboden





Durchgang zum Garten-Eingang



Detail Anbau



Garten Sicht 2



Frontansicht rechts



## Anbieter

unsermakler GmbH  
Sittardsberger Allee 101  
47249 Duisburg

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