

Freist.EFH mit dem Charme der vergangenen Jahre incl. Bauland

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	599.000 €



### Objektbeschreibung

Sie lieben das Knarzen unter den Füßen und den Landhausstil ?  
Dann sollten Sie sich das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1927 genauer anschauen.  
Das Haus bietet genügend Platz für eine Großfamilie.  
3 Schlafräume, 2 Bäder, ein Wohnzimmer und die Küche verteilen sich auf ca 140m<sup>2</sup>.  
Im Dachsgeschoß wurden nachträglich noch zwei weitere Zimmer und ein WC errichtet, die nicht in der Wohnfläche enthalten sind.  
Die Holzterapie und die Holzdielen verleihen dem Haus einen klassischen, warmen Charakter und betonen den historischen Charme der Immobilie.  
Der große Garten lässt das Gärtnerherz höher schlagen.  
Hier können Sie Ihrer Kreativität noch freien Lauf lassen.  
Auch eine Erweiterung des Hauses , oder eine Teilung des Grundstückes für eine zusätzliche Bebauung ist möglich !!  
Ein Zugang zum Garten vom Erdgeschoss aus, bzw. eine Terrasse ist aktuell noch nicht vorhanden.  
Das Haus ist unterkellert und wird mit einer Gasheizung beheizt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	960 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1927
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	nach Absprache



209 Euro, sind die Heizkosten nicht enthalten!  
Auch, wenn hier noch Aktualisierungsbedarf besteht, die Immobilie hat Charakter, dies ist kein 0815 Haus.  
Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann fordern Sie unverbindlich ein Exposé an und schauen sich das Objekt DISKRET von außen an.  
Eine Exposé-Anforderung nur unter Angabe Ihrer E-Mail-Adresse ist nicht möglich.  
Bitte geben Sie Ihre komplette Adresse an.  
Bei weiterem Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

### Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Unterkellert	Ja



### Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Großenbaum in einer 30er Zone und ist für ihre ruhige Wohnlage sowie die Nähe zur Natur beliebt. Großenbaum hat eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Schulen und Kindergärten, die eine familienfreundliche Umgebung schaffen.

Ein weiterer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zum Naherholungsgebiet Sechs-Seen-Platte, einem großen, naturbelassenen Areal mit Wanderwegen; Seen und Freizeitmöglichkeiten. Auch der Wald "Großenbaumer Heide" liegt in der Nähe und bietet weitere Möglichkeiten für Spaziergänge und Sport im Grünen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 940, 941, 946, 934, 944 und die nahegelegene S-Bahn gegeben.

Die A59 ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 20 Minuten entfernt..



## Ausstattung

### Ausstattung:

- Garage am Haus
- Dielen Böden / teilweise Fliesen
- Fensterläden an der Vorderseite
- Kaminofen im EG Flur
- Gasheizung aus 2017
- Garten kann zu Bauzwecken geteilt werden !!! Bauland
- vollständig unterkellert
- zwei Bäder 1x EG / 1x OG
- Gäste WC im DG
- Glasfaseranschluss vorverlegt im Keller
- Fenster sind geschätzt aus den 80er 90er
- Wasserleitungen keine exakte Zeitdokumentation
- Elektroanschluss - im Keller wurde bereits ein neuer Schaltschrank vorinstalliert
- Grundsteuer nach Reform 830,52EUR jährlich



## 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  
Ihr  
Unsermakler-Team.



Wohnzimmer\_1



Wohnzimmer\_3



EG\_Bad



1OG\_Flur\_mit Bad



1OG\_Raum1



1OG\_Raum2



1OG\_Raum3



1OG\_Bad



Flur\_Blick 10G



Tiefenentspannt verkaufen



Flur\_von oben



DG Zimmer



DG\_Schlafzimmer\_1



DG\_Schlafzimmer\_2



DG Gäste WC



DG Zugang Spitzboden



DG Spitzboden



UG Heizung



Garten\_2



Garten\_1

## Anbieter

unsermakler GmbH  
Sittardsberger Allee 101  
47249 Duisburg

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