



westpark

— I M M O B I L I E N G m b H —

Immobilien-Exposé

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und großem Garten in Duisburg- Süd

Objekt-Nr.:

20241335

Zum Kauf

in Duisburg



Details

Kamin

Gäste-WC

Abstellraum

Gartennutzung

Kaufpreis

775.000 €

Wohnfläche

ca. 265,4 m²

Zimmer

8

Nutzfläche

ca. 144,2 m²

Grundstücksfläche

ca. 717 m²

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2008

Etagen

2

Badezimmer

2

Balkone

1

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Teppich, Laminat

Kamin

Ja

Gäste-WC

Ja

Abstellraum

Ja

Gartennutzung

Ja

Käuferprovision

3,57 % inkl. Mehrwertsteuer

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes, freistehendes Anwesen in familienfreundlicher Lage von Duisburg-Buchholz. 1963 in zweigeschossiger Bauweise errichtet, findet sich hier auf ca. 265 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot. Solide Beton-Geschossdecken und Stahlbetontreppen zeugen von der hochwertigen Bauweise, während die klassisch weiße Fassade und schieferverkleidete Giebel das äußere Erscheinungsbild prägen. Ein eleganter Innenkamin, Natursteinböden- und Fensterbänke sowie liebevoll gearbeitete Details verleihen dem Interieur eine besondere Atmosphäre und betonen die hohe Bauqualität.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beginnend im Erdgeschoss, das aus Diele, Wohn- Esszimmer mit offenem Kamin, Arbeitszimmer, Küche und Gäste-WC besteht. Die Fensterfront im Wohnzimmer öffnet sich nahtlos zur Terrasse und dem großzügigen Garten. Der nach Osten ausgerichtete Garten grenzt an gepflegte Grundstücke benachbarter Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, wodurch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre entsteht, die das Wohngefühl auf dieser großzügigen Fläche perfekt ergänzt.

Im Obergeschoss befinden sich eine Diele, ein großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und einem vom Schlafzimmer aus erreichbaren Balkon, ein Arbeitszimmer mit eigenem Balkon, ein Bügelzimmer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere großzügige Zimmer und ein Duschbad.

Der weitläufige Keller verfügt über eine Waschküche, einen Trockenraum, den Heizungsraum mit Öltanks (5.000 Liter) sowie weitere Keller- und Lagerräume. Hier befindet sich ebenfalls ein Hobbyraum. Beheizt wird mittels einer Ölzentralheizung (2006). Der Keller hat ebenfalls einen Zugang zum Garten.

Das Haus wurde im Jahr 2008 umfassend modernisiert. Die Fenster wurden erneuert, die Badezimmer saniert und die Bodenbeläge erneuert. Lediglich die stellenweise abblätternde Fassade und Feuchtigkeit in der Wand des Hobbyraumes weisen einen Sanierungsbedarf auf.

Das Grundstück selbst umfasst über 717m². Mit einer großzügigen Straßenfront von 16,5 Metern und einer Tiefe von 44 Metern bietet es ideale Voraussetzungen für eine flexible Nutzung. Weitere Komfortmerkmale, die dieses Anwesen abrunden, sind eine Garage und ein Außenstellplatz.

Unser Fazit: Hier werden Wohnträume wahr. Für Familien auf der Suche nach einem großen, freistehenden Haus in zentraler Lage oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, bietet dieses Haus exzellente Perspektiven. Die hochwertige Grundsubstanz und die einzigartigen Gestaltungsmöglichkeiten machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit in einer der besten Lagen Duisburgs.

Ausstattung

- Garage und Außenstellplatz
- elektrische Rolläden
- Kamin

- zwei Vollbäder
- zwei Gäste WCs
- Bügelzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- begehbare Kleiderschrank
- Hobbyraum
- zwei Balkone
- großzügige Terrasse

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Der Grundrissplan ist unverbindlich. Die Terrassen- und Balkonfläche ist anteilig in der Wohnfläche enthalten. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Westpark Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Westpark Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Westpark Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrags 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Westpark Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt die Käuferseite.

Westpark Immobilien GmbH
Westparkstraße 30, 47803 Krefeld
02151 9167 255 info@westparkimmobilien.de
www.westparkimmobilien.de

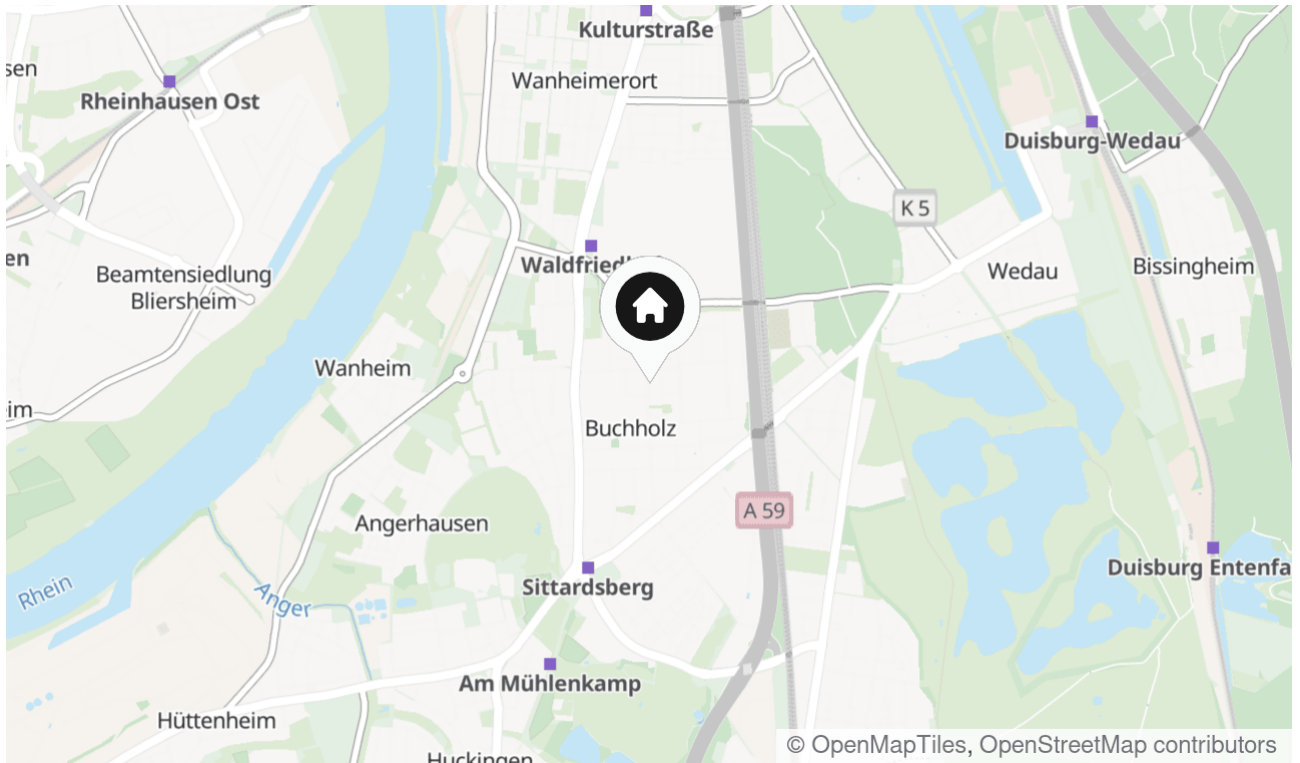
Lage & Umgebung

47249 Duisburg

Duisburg-Buchholz ist eine der gefragtesten Wohnlagen Duisburgs und liegt im grünen Süden der Stadt. Mit seiner Nähe zur Duisburger Innenstadt, die nur etwa 5 Kilometer entfernt ist, vereint Buchholz ruhiges Wohnen mit einer schnellen Verbindung ins Stadtzentrum. Die gewachsene Infrastruktur bietet eine hohe Lebensqualität, insbesondere im Bereich rund um die Münchener Straße, wo sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, sowie Kindergärten und Grundschulen befinden. Dadurch wird der Stadtteil gerade für Familien besonders attraktiv, da sich sämtliche Einrichtungen bequem zu Fuß erreichen lassen.

Ein besonderes Highlight von Buchholz ist die Nähe zur Sechs-Seen-Platte, einem rund 150 Hektar großen Naherholungsgebiet, das im Osten an den Stadtteil grenzt und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Von Segeln, Kanufahren und Rudern bis hin zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren entlang der Seen – die Sechs-Seen-Platte ist ein Erholungsziel für alle, die die Natur genießen möchten. Der nahegelegene Sportpark Wedau erweitert das Angebot mit Tennisplätzen, Hockeyfeldern, Schwimmbädern und einer Golfanlage. Alle diese Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind innerhalb von nur drei Kilometern bequem zu erreichen und machen Buchholz für aktive Bewohner noch attraktiver.

Die Verkehrsanbindung in Buchholz ist hervorragend. Die Autobahn A59 verläuft nahe dem Stadtteil und bietet eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass mehrere Bus- und Bahnlinien eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und die Nachbarstadtteile gewährleisten. Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, einer sehr guten Infrastruktur und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten macht Duisburg-Buchholz zu einem begehrten und lebenswerten Stadtteil.





rückwärtige Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Zufahrt



Garage



Diele (EG)



Wohn-/ Esszimmer



Kamin



Wohn-/ Esszimmer



Wohn-/ Esszimmer



Terrasse



Terrasse



Terrasse



rückwärtige Gebäudeansicht



Garten



Garten



Einbauküche



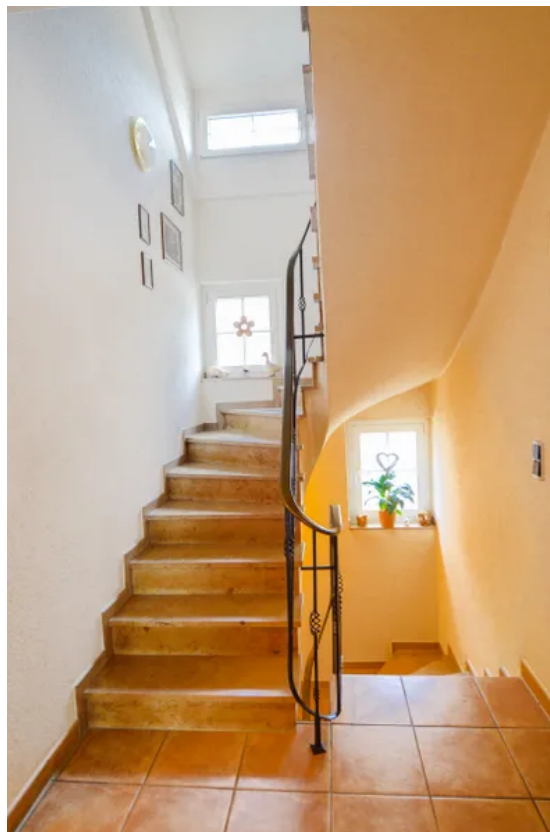
Küche



Einbauküche



Gäste-WC (EG)



Treppe (1. OG)



Elternschlafzimmer



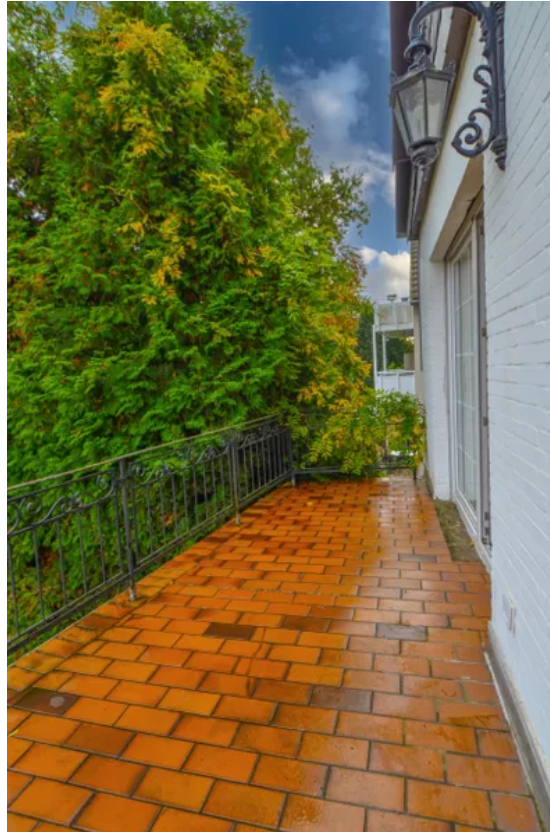
Elternschlafzimmer



rückwärtiger Balkon



Balkon



Balkon



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



begehbarer Kleiderschrank



begehbarer Kleiderschrank



Badezimmer (1. OG)



Badezimmer (1. OG)



Badezimmer (1. OG)



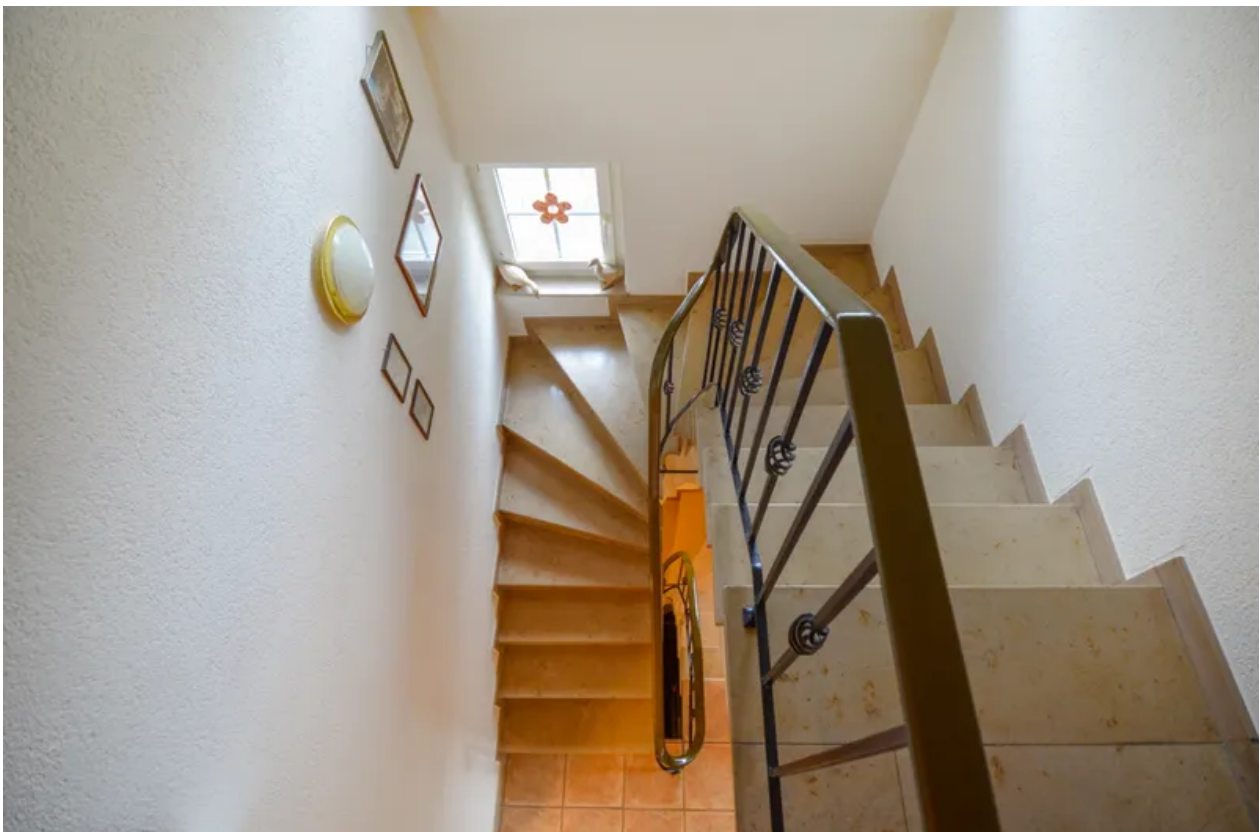
Badezimmer (1. OG)



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Treppe (2. OG)



Flur (2. OG)



Kinderzimmer



Gästezimmer



Gästezimmer



Badezimmer (2. OG)



rückwärtige Gebäudeansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



Gebäudeansicht

Kontakt

Westpark Immobilien GmbH

Westparkstraße 30

47803 Krefeld

Telefon: 02151 9167 256

E-Mail: b.robbe@westparkimmobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Bineta Robbe

Impressum

www.westparkimmobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.westparkimmobilien.de

