

Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!







Objektnummer A756

Duisburg - ++ V E R K A U F T ++ Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage

Eckdaten

Kaufpreis	***525.000,00 €***
Provision	***3,57 % v. Netto-VKPreis (inkl. MwSt) inkl. MwSt.***

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!

Wohnfläche	*143,3 m²*
Nutzfläche	*41,4 m²*
Grundstücksfläche	*391,0 m²*
Anzahl Zimmer	*4,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Gäste-WC	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Baujahr	*2012*
Zustand	*Gepflegt*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Garage*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*West*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*Ab dem 01.05.2014*
Energiekennwert	*35,80 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*A*
Baujahr	*2012*

Objektbeschreibung

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!

Lage

Duisburg-Röttgersbach ist ein grüner Stadtteil im Duisburger Norden.

Diese charmante Immobilie liegt in einer gewachsenen Nachbarschaft und bietet Ihnen eine erstklassige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Zurzeit gibt es fünf Kindergärten in Röttgersbach. Schulen stehen ebenfalls zur Verfügung oder sind in benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen.

Die Verkehrsinfrastruktur des Viertels ist ebenfalls gut. Die Autobahnen A 59 und A 3 sind in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Einkaufssituation in Röttgersbach ist ausgezeichnet. Alle bekannten Lebensmitteldiscounter sind in nächster Nähe und größtenteils fußläufig erreichbar.

Der Freizeitfaktor im Viertel ist hervorragend. Lange Spaziergänge im Revierpark Mattlerbusch oder Schwimmen, Saunieren und Relaxen in der Niederrhein-Therme: hier ist vieles machbar.

Auch der Jubliäumshain, ein hübscher Park, lädt zum Verweilen ein. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist der Golfclub Röttgersbach, ein 2x9-Loch-Golfplatz.

In Röttgersbach ist man genau richtig, wenn man die Natur liebt.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 185 m² auf einem Grundstück von etwa 391 m² in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage.

Das solide Haus präsentiert sich in seiner Funktionalität als ein wahres Juwel, welches in der aktuellen Situation nur schwer zu finden ist.

Allein der erste Eindruck beim Betreten der Wohnräume wird geprägt durch guten Geschmack und Komfort.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss führt durch einen hellen Flur, an den Küche, Gäste-WC und ein Garderobenbereich angrenzen, direkt in den Wohn-/Essbereich.

Die Aufteilung ist gekennzeichnet durch eine offene und moderne Grundrisskonzeption mit einem großzügigen Wohn-/Essenbereich.

Da die Wand zur Küche nicht tragend ausgeführt wurde, könnte die Küche in diesen Bereich

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen

miteinbezogen werden.

Ausreichend Platz für die gemeinsame Zubereitung des Essens in der Küche, Platz für einen großen Esstisch, an dem die ganze Familie, aber auch Freunde ihren Platz finden werden, sowie ein Wohnbereich mit genügend Fläche für die Familiencouch an gemütlichen Fernsehabenden.

Auf einer Fläche von knapp 60 m² erfüllt dieser Bereich alle Ansprüche und Erfordernisse modernen und kommunikativen Wohnens auf hohem Niveau.

Im Obergeschoss setzt sich die Funktionalität des gesamten Hauses fort.
Über eine hochwertige Echtholztreppe gelangt man in die erste Etage mit zwei Kinderzimmern.

Das angenehm große Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.

Eine weitere Etage höher gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss, welches aktuell als Elternschlafzimmer genutzt wird.

Im Untergeschoss des voll unterkellerten Hauses befinden sich ein großer Kellerraum mit integriertem Hausanschluss- und Waschraum.

Außenanlagen:

An den zentralen Wohnbereich schließt sich direkt die große, überdachte Terrasse an.

In der warmen Jahreszeit vermittelt die Verbindung von Innen und Außen ein unbeschwertes, sommerliches Lebensgefühl mit einem herrlichen Blick in den Gartenbereich.

Der Garten selbst wurde nach dem Geschmack der Bewohner pflegeleicht mit Rasenfläche sowie blickdichter Heckenbepflanzung an den Grundstücksgrenzen angelegt.

Als Parkmöglichkeit dient die Garage sowie die davor befindliche Fläche, die ausreichend Platz für einen Caravan bietet.

Zudem gibt es eine weitere Stellplatzfläche mit Platz für zwei PKW – hier wäre eine weitere Garage möglich.

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen

Ausstattung

Das Haus wurde 2012 in konventioneller Bauweise erstellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Wohnfläche: ca. 143,28 m²
Nutzfläche: ca. 41,44 m²
Grundstücksfläche: ca. 391 m²

Garten in West-Ausrichtung

2 Vollgeschosse
ausgebautes Dachgeschoss
Vollunterkellerung – Kelleraußenwände aus WU-Beton

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

Das Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die bodengleichen Fenster im Wohnbereich bieten einen herrlichen Blick in den Gartenbereich.

überdachter Terrassenbereich

Mit einer im Dachgeschoss installierten Solar-Kompakt-Brennwerttherme und einem ca. 300 Liter Volumen bivalenten Speicher zur Warmwasserbereitung, digital witterungsgeführtem Temperaturfühler, energieeffizienter Dämmung und doppelt verglasten Fenstern kann das Haus mit einem Energieausweiswert von 35,8 kWh und einem Kennwert "A" beeindrucken.

Sonstiges

Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Eigentümers dienten zur Erstellung dieses Exposés. Ich bitte um Verständnis, dass ich trotz sorgfältiger Prüfung, keine Gewähr für deren Richtigkeit übernehmen kann.

LIEBE KAUFINTERESSENTEN: Wenn Sie uns eine E-Mail-Anfrage senden, möchten wir Sie bitten, uns Ihren Namen sowie eine Telefonnummer mitzuteilen. Danke!

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!





ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!





ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!



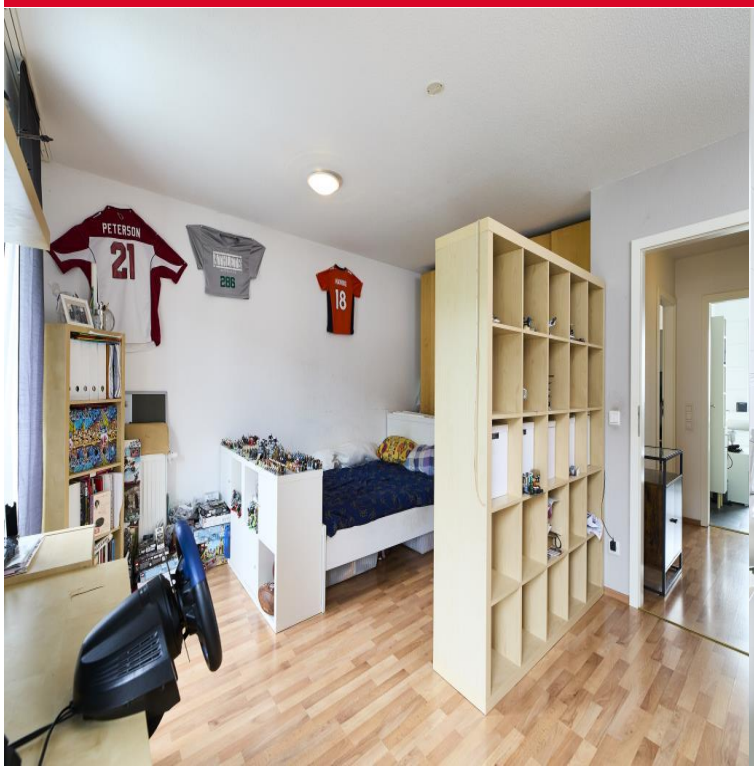


ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!





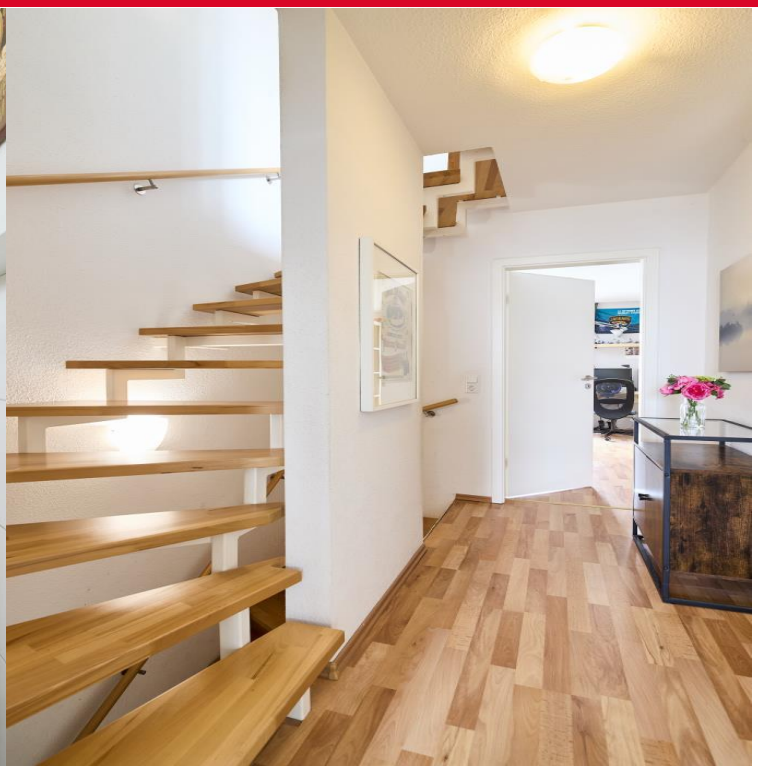
ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!



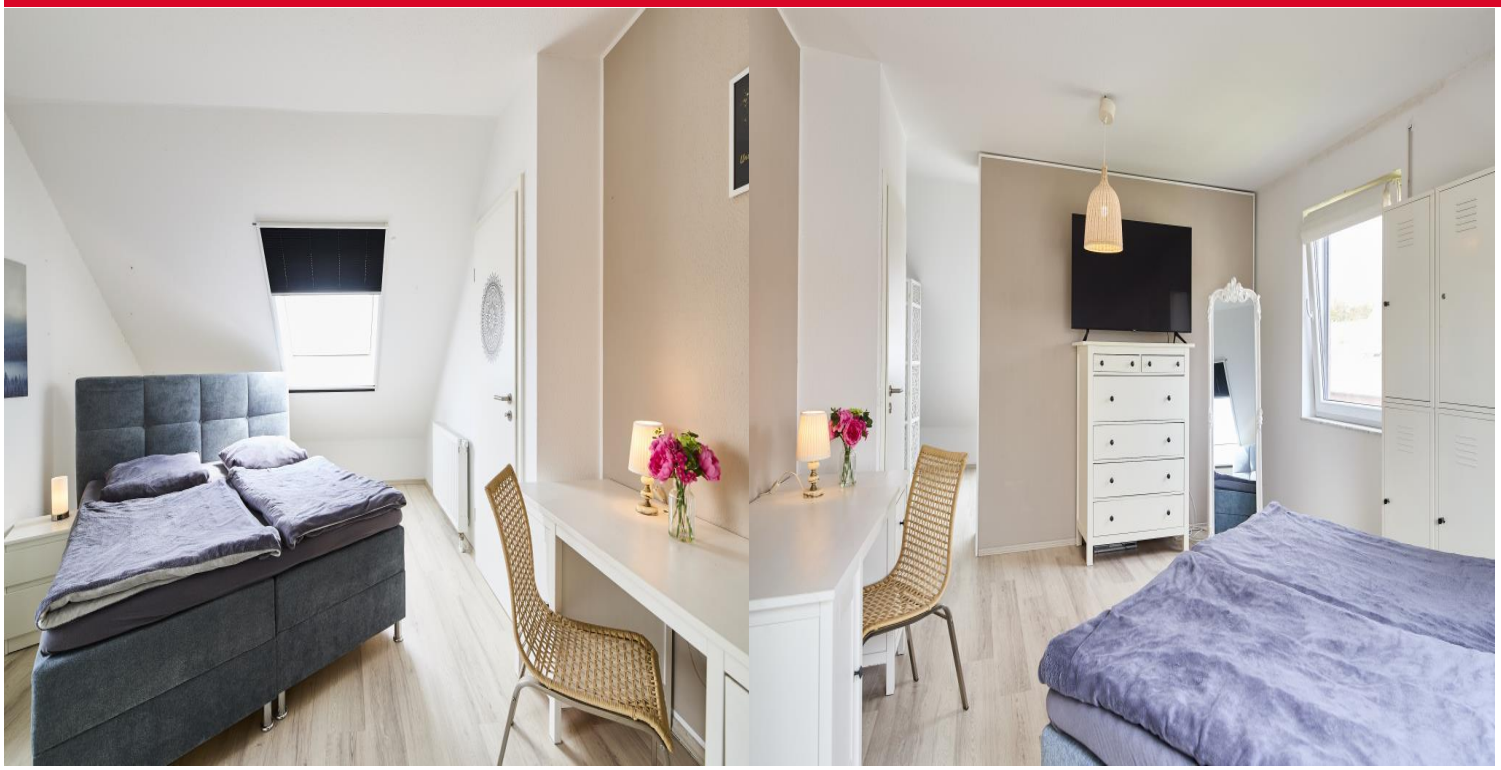


ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!



ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen