

****VERKAUFT** DUISBURG-BERGHEIM – RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGES REIHENHAUS MIT SÜDGARTEN UND EINZELGARAGE**

47228 Duisburg, Reihennittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 112



Wohnfläche ca.: **129,62 m²** - Zimmer: **4**



****VERKAUFT** DUISBURG-BERGHEIM –
RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGES REIHENHAUS MIT SÜDGARTEN
UND EINZELGARAGE**

Objekt ID	112
Objektypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	Lindenallee 58 47228 Duisburg
Wohnfläche ca.	129,62 m²
Nutzfläche ca.	100 m²
Grundstück ca.	336 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1976
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% Mehrwertsteuer vom beurkundeten Kaufpreis



Objektbeschreibung

BEI DIESEM OBJEKTANGEBOT HANDELT ES SICH UM EIN BEZUGSFREIES, RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGES REIHENMITTELHAUS EINES ENSEMBLES VON 5 EINFAMILIENHÄUSERN MIT SCHÖNEM SÜD-WEST AUSGERICHTETEN GRUNDSTÜCK. ES BEFINDET SICH AUF DER LINDENALLEE 58 IN DUISBURG-BERGHEIM.

DAS HAUS WURDE IN 1976 IN MASSIVER, 2-GESCHOSSIGER BAUWEISE FERTIGGESTELLT UND IST VOLL UNTERKELLERT. EINE ERWEITERUNG DER WOHNFLÄCHE DURCH EINEN DACHAUSBAU BIETET SICH AN.

ZU DEM HIER ANGEBOTENEN HAUS GEHÖRT EIN SCHMALER VORGARTEN, EIN RÜCKSEITIGER HAUSGARTEN UND EINE ABGESCHLOSSENE EINZELGARAGE. DIESE BEFINDET SICH NUR WENIGE SCHRITTE ENTFERNT IN EINER GARAGENREIHE UND WURDE IN 1982 ALS STAHLBETON-FERTIGGARAGE ERRICHTET.

DIE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE DES HAUSES BETRÄGT CA. 312 QM. HINZUZURECHNEN IST DAS DAZU GEHÖRENDE GRUNDSTÜCK DER GARAGE MIT CA. 24 QM. SOMIT ERRECHNET SICH EINE GESAMTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE VON CA. 336 QM.

Ausstattung

DIE AUF ZWEI VOLLGESCHOSSE AUFGETEILTE WOHNFLÄCHE DES HAUSES VON INSGESAMT CA. 129,62 QM BIETET OPTIMALEN PLATZ FÜR EINE FAMILIE MIT BIS ZU ZWEI KINDERN.

DIE RÄUMLICHE AUSSTATTUNG DES HAUSES GLIEDERT SICH, WIE FOLGT,

...IM ERDGESCHOSS: EINE GERÄUMIGE EINGANGSDIELE MIT ANSCHLIEßENDEM TREPPENAUF- UND ABGANG ZUM OBER- UND KELLERGESCHOSS, EIN GÄSTE-WC, EINE KÜCHE UND EIN GARTENSEITIGER WOHN-/ESSRAUM.

...IM OBERGESCHOSS: EINE DIELE, EIN ELTERNSCHLAFZIMMER, ZWEI GARTENSEITIGE KINDERZIMMER MIT JEWEILS ZUGANG AUF DIE RÜCKWÄRTIGE LOGGIA, EIN TAGESLICHTBAD MIT TOILETTE, GROSSEM WASCHTISCH. ZUSÄTZLICH BEFINDET SICH EIN SEPARATES DUSCHBAD AUF DIESER EBENE. BEGIBT MAN SICH WEITER ÜBER DAS MASSIVE TREPPENHAUS MIT SEINEM HELLEN NATURSTEINBELAG NACH OBEN, GELANGT MAN AUF DEN NICHT AUSGEBAUTEN DACHBODEN. ZWEI GARTENSEITIGE DACHFLÄCHENFENSTER VERSORGEN DEN SPEICHER MIT TAGESLICHT.

...IM KELLERGESCHOSS: EINE DIELE, EIN HOBBY-/ BASTELRAUM, EINE WASCHKÜCHE MIT DEN HAUSANSCHLÜSSEN, EIN VORRATSRaum, EIN HEIZUNGSRAUM MIT EINER BUDERUS-GASHEIZUNG MIT ZENTRALER WARMWASSERBEREITUNG.

DIE ABMESSUNGEN UND AUFTEILUNG DER RÄUME ENTNEHMEN SIE BITTE DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSEN.

VOM WOHNRAUM IM ERDGESCHOSS, EBENFALLS ÜBER EINE KELLER-AUSSENTREPPE GELANGT MAN AUF DIE SÜD-/WEST-ORIENTIERTE TERRASSE. DER RÜCKWÄRTIGE HAUSGARTEN IST PFLEGELEICHT MIT RASENFLÄCHEN ANGELEGT, TEILS MIT IMMERGRÜNEN, TEILS MIT BLÜHENDEM STRAUCHWERK BEPFLANZT.



SÄMTLICHE FENSTER SIND DOPPELVERGLAST UND VERFÜGEN ÜBER ROLLLÄDEN.

Sonstiges

DETAILLIERTE INFORMATIONEN ZU DIESEM OBJEKTANGEBOT ERHALTEN SIE NACH PERSÖNLICHER KONTAKTAUFNAHME IM RAHMEN EINER BESICHTIGUNG.

DAS ANGEBOT IST FREIBLEIBEND, ZWISCHENZEITLICHER VERKAUF, DIE AUFGABE DER VERKAUFSABSICHT, SOWIE IRRTUM BLEIBEN VORBEHALTEN. UNSERE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FINDEN SIE IM ANHANG UND AUF UNSERER HOMEPAGE.

FÜR ANGABEN, DIE VORWIEGEND VON UNSEREM AUFTRAGGEBER STAMMEN, KANN TROTZ GEWISSENHAFTER PRÜFUNG UND RECHERCHE PRINZIPIELL KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. DIES GILT AUCH FÜR SÄMTLICHE FLÄCHENANGABEN, BAURECHTLICHEN ZULÄSSIGKEITEN, ZUSTAND DES OBJEKTES, ETC..

DIE AUFTEILUNG DES OBJEKTES KANN DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSEN ENTNOMMEN WERDEN. DER BAULICHE IST-ZUSTAND UND DIE ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN KÖNNEN ABWEICHEN.

SOLLTEN SICH MEHRERE INTERESSENTEN GLEICHZEITIG FÜR DIESES OBJEKT ALS KÄUFER BEWERBEN, ERHÄLT DERJENIGE DEN ZUSCHLAG, DER DAS HÖCHSTE GEBOT MIT ENTSPRECHENDER FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG INKL. ANFALLENDER KAUFNEBENKOSTEN VORLEGT. MÜNDLICHE VEREINBARUNGEN BEDÜRFEN PRINZIPIELL SCHRIFTLICHER BESTÄTIGUNG. - DIE VOM ERWERBER NACH DEM PARITÄTSPRINZIP VEREINBARTE UND NACH NOTARIELLEM ABSCHLUSS DES KAUFVERTRAGES ZU ZAHLENDE MAKLERGEBÜHR BETRÄGT 3,57% (INKL. 19% MEHRWERTSTEUER) VOM BEURKUNDETEN KAUFPREIS.

FÜR IHRE ANFRAGE VERWENDEN SIE BITTE DAS KONTAKTFORMULAR, WELCHES SIE MÖGLICHSST VOLLSTÄNDIG AUSFÜLLEN UND UNS SENDEN. WIR WERDEN UNS KURZFRISTIG MIT IHNEN IN VERBINDUNG SETZEN, SOLLTEN SIE UNS NICHT SCHON VORAB TELEFONISCH KONTAKTIERT HABEN.

HINWEIS: BESICHTIGUNGSTERMINE SIND AUSSCHLIESSLICH ÜBER UNSER BÜRO ABZUSTIMMEN UND SIND NACH INDIVIDUELLER VEREINBARUNG KURZFRISTIG MÖGLICH.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.11.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	146,20 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja







Titelbild Lindenallee 58 DU-Rheinhausen



Zuwegung zum Haus



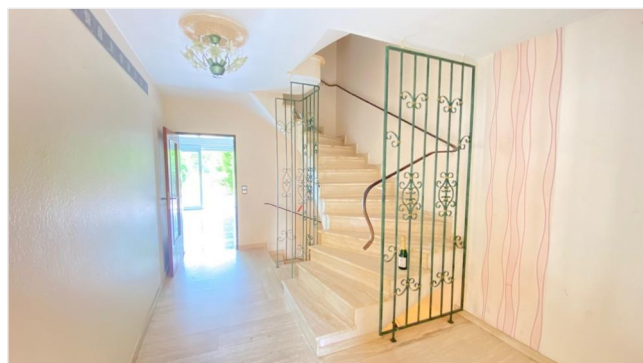
Garage



Vorderansicht



Diele im Erdgeschoss



Diele im Erdgeschoss





Gäste-WC



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer





Terrasse am Wohnzimmer



Rückansicht



Diele 1. OG



Elternschlafzimmer 1. OG



Elternschlafzimmer 1. OG



Tageslichtbad





Tageslichtbad



Diele zum Duschbad 1.OG



Duschbad 1. OG



Kinderzimmer II im 1. OG



Kinderzimmer I 1. OG



Kinderzimmer I im 1. OG

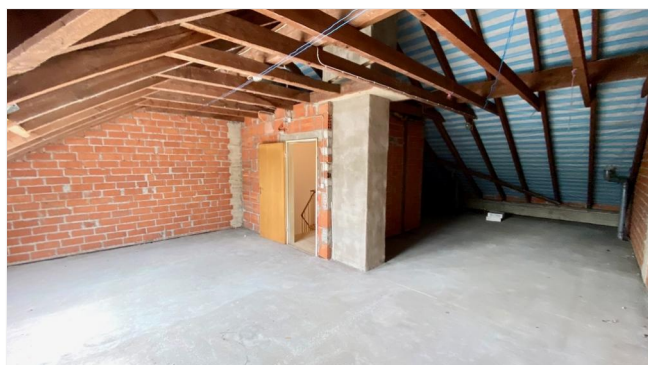




Balkon im 1. OG



Blick vom Balkon im 1. OG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Blick aus dem Dachgeschoss



Diele im Kellergeschoss





Hausanschlussraum



Hausanschlussraum



Heizungsraum



Vorratsraum



Vorratsraum



Hobbykeller

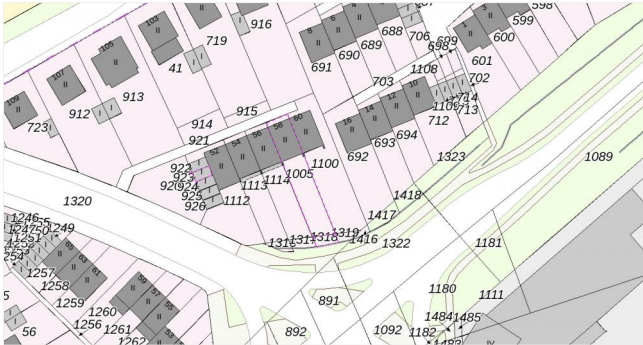




Hobbykeller



Keller zur Außentreppe



Lageplan Lindenallee 58 DU-Rheinhausen

MARC VAN RANSBEEK

IMMOBILIEN

© 0 21 51 - 95 05 96 • WWW.VAN-RANSBEEK.DE

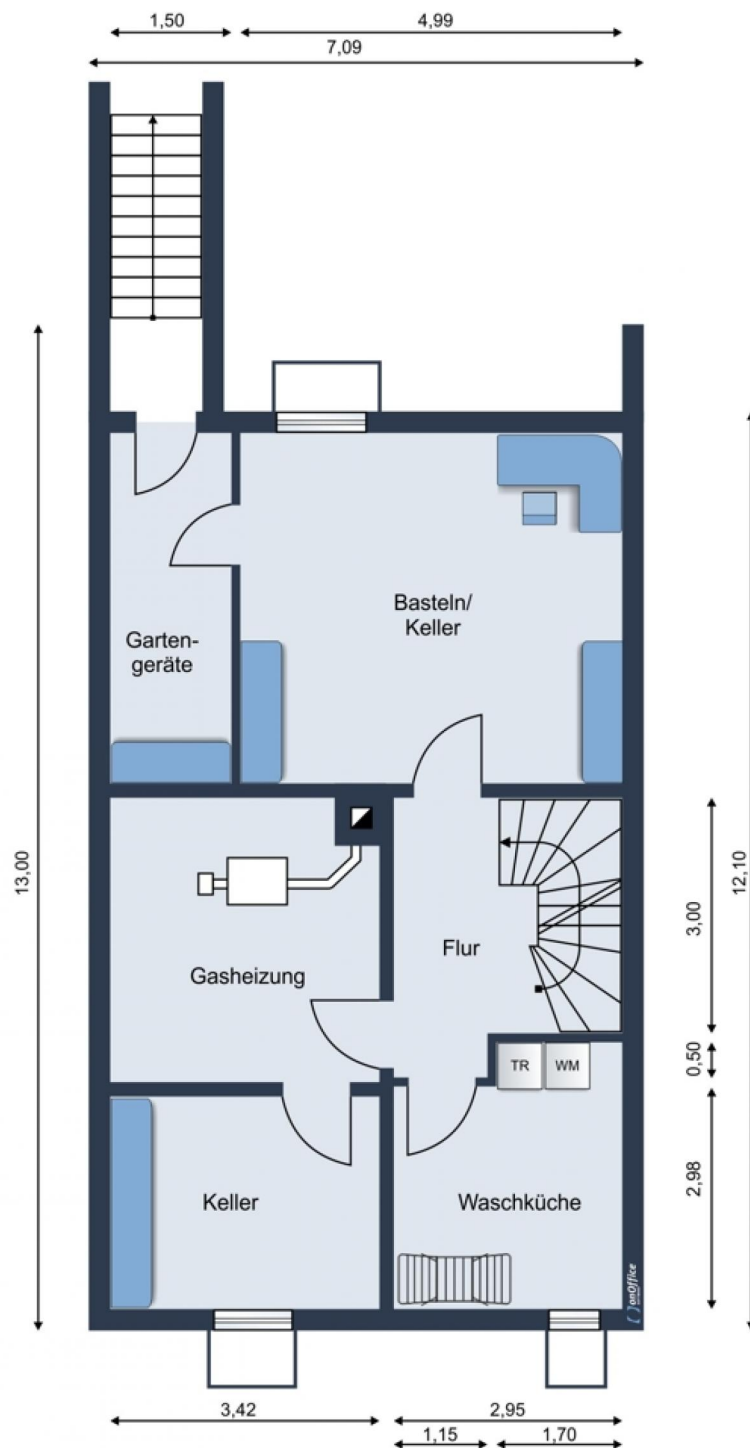
Seit über 30 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.

Immobilien van Ransbeek



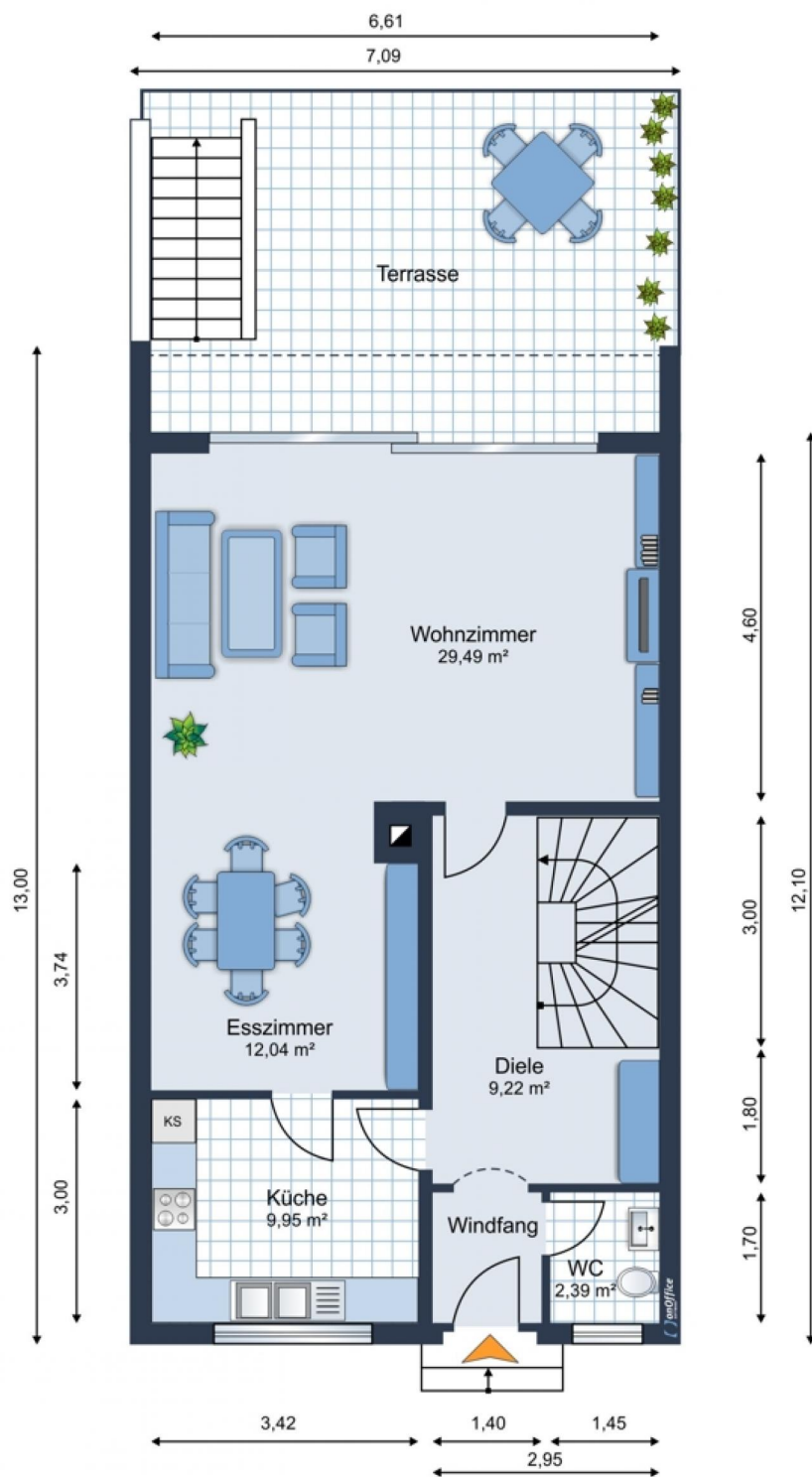
Grundriss

Kellergeschoss



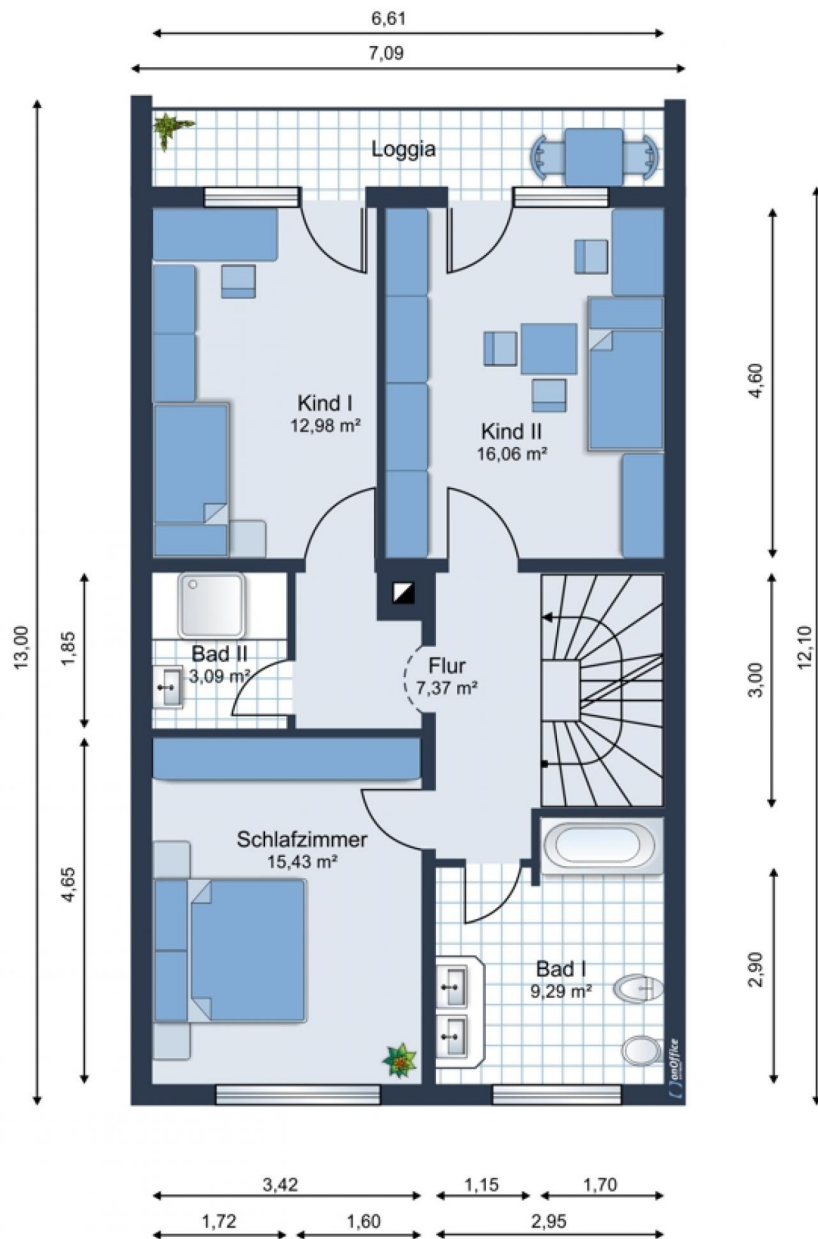
Grundriss

Erdgeschoss



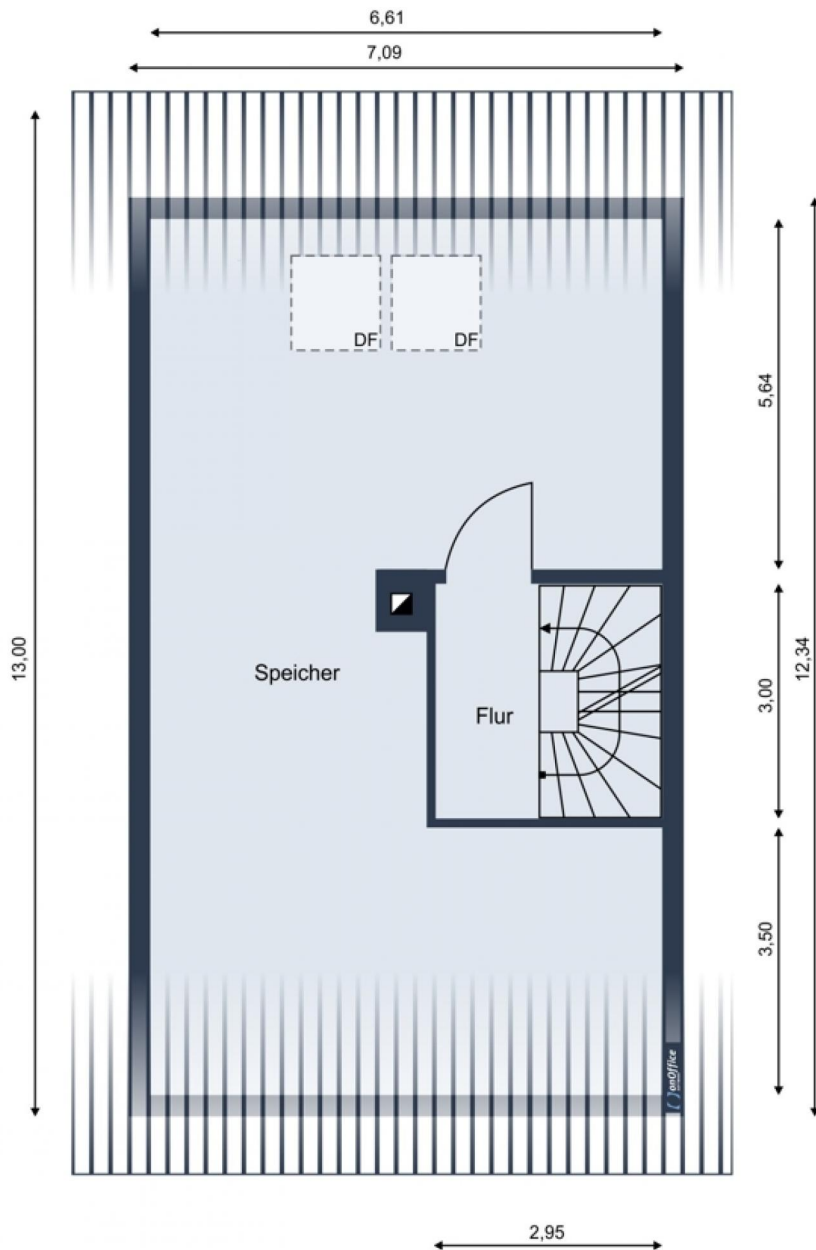
Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Dachboden



Grundriss

Schnitt

