

Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und traumhaftem Garten

Poststraße 37
47198 Duisburg



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.

Kaufpreis	329.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	2

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	100 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	557 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Reserviert
Letzte Modernisierungen	2016
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten, Süden, Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Doppelhaushälfte bietet Ihnen ca. 557m² Grundstücksfläche und insgesamt ca. 100m² Wohnfläche

sowie ca. 50m² Nutzfläche zzgl. des Dachgeschosses. Sie finden hier einen klassisch gestalteten Grundriss mit sieben Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und Obergeschoss sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Esszimmer und einem großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten, sowie einem Büro, einer Küche und einem Gäste-WC. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt vier Zimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, und ein Badezimmer. Der Spitzboden bietet derzeit ausschließlich Nutzfläche, kann aber zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit vier Räumen.

Ihr neues Zuhause wurde 1952 in Massivbauweise in einer beliebten und ruhigen Lage im Duisburger Ortsteil Hochheide gebaut. Es wurde zwar stets gepflegt und instandgehalten sowie in einigen Teilen bereits modernisiert. Ein Einzug ist folglich nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Sanierungsmaßnahmen möglich. Ebenso kann eine Optimierung der Grundrisse ganz nach Ihren Wünschen problemlos umgesetzt werden.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich nur wenige Meter von der Stadtgrenze zu Moers im Duisburger Ortsteil Hochheide auf einer verkehrsberuhigten Str. (30er-Zone) ohne Durchgangsverkehr in einer beliebten Lage. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Doch auch zentrale Straßen, die Sie in die angrenzenden Stadtteile führen, sind nah. Es handelt sich um ein alteingesessenes Wohngebiet, das als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden kann.

Im Ortskern finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken, die Sie auch ganz bequem zu Fuß erreichen können. Kaufland befindet sich z.B. schon in ca. 600m; Netto, Aldi oder Edeka in ca. 700-800m. Jeden Samstag findet zudem auch ein großer Wochenmarkt statt. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 650m. Für Ihre Gesundheit sorgen das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke in ebenfalls nur wenigen Gehminuten in der Ortsmitte. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser – die Helios Klinik sogar in nur ca. 2,3km Entfernung. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich in unmittelbarer Nähe in ca. 350m. Ein Spiel- und Bolzplatz bildet den Abschluss Ihrer Straße. Aus der ehemaligen Hochhaussiedlung entsteht seit 2019 ein neuer Stadtpark, der zukünftig mit Wiesen, Naturteichen und Aktivbereichen ein ökologisches Highlight setzen soll. Als weitere Highlights im Umkreis von ca. 2km können die fußläufige Nähe zum beliebten Lutherpark und zum Naherholungsgebiet Uettelsheimer See sowie zu den Rheinwiesen, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Ein Besuch im Biergarten mit Blick auf den Rhein gehört hier zum Tagesprogramm. Insbesondere die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe und die optionale Verkehrsanbindung bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer, Esszimmer, Büro, Küche, Gäste-WC
- Massivhaustür und Innentüren aus Holz
- Moderne Laminatböden in allen Räumen
- Hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Alufenster mit Rollläden
- Große, helle Fensterfront (Schiebetür) mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Zeitloses Gäste-WC mit Fenster
- Grundrissoptimierung sowie Umbauoptionen möglich (z.B. offener Wohn- und Essbereich)

Obergeschoss:

- 4 Schlafzimmer (Grundrissänderung möglich, z.B. Schlafrum mit integrierter Ankleide)
- Laminatböden, Innentüren aus Holz, hell gestaltete Wände und Decken
- Doppelverglaste Alufenster mit Rollladen bzw. französischem Balkon
- Gauben auf Vorder- sowie Rückseite
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und mehreren Fenstern
- Zugang zum Dachgeschoss (Ausbau möglich)

Keller:

- Komplett unterkellerte Ebene mit 4 Räumen
- Hobbyraum, Abstellflächen sowie Heizungs- und Waschkeller
- Kelleraußentreppe (Geländer durch Schlosser angefertigt)

Garten:

- Pflegeleichter, bepflanzter Vorgarten
- Gepflegter und blickgeschützter Garten in Süd-Ost-Ausrichtung
- Zahlreiche Bepflanzungen, Blumen und mehr inkl. Einfriedung
- Großzügig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer sowie von der Garage und von der Grundstücksfront

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Massivbauweise mit isolierter Putzfassade, Betondecken und Satteldach
- Riemchen in Klinker-Optik auf der Rückseite
- 2 große Garagen mit Schwingtoren und direktem Gartenzugang
- 2 zusätzliche PKW-Stellplätze vor der Garage

Sonstiges

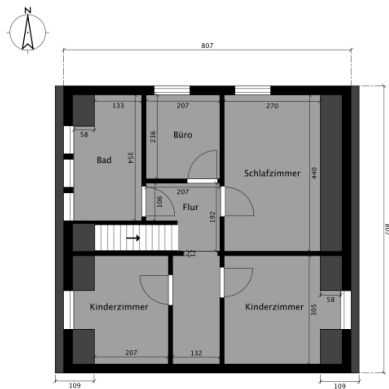
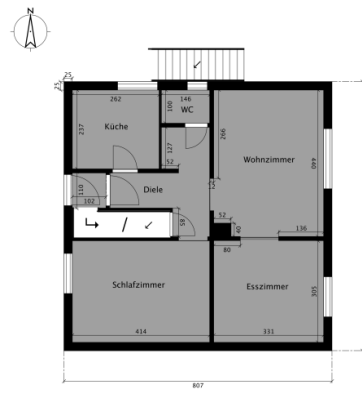
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Poststraße 37
47198 Duisburg







Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de