Neuwertiges Reihenhaus in ruhiger Lage von Alt-Homberg

Paula-Echter-Straße 17
47198 Duisburg

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	309.500,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	127 m²
Nutzfläche	13 m²
Grundstücksfläche	220 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	2004
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten, Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihr neuwertiges Reihenhaus verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 5 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche, einem Gäste-WC, einem Hauswirtschafts-/Abstellraum und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Zimmer, die z.B. ideal

als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres großes Schlafzimmer, das z.B. ebenfalls als Gästezimmer oder Büro nutzbar ist, sowie einen weiteren Raum, in dem ein zweites Badezimmer geplant werden kann. Hinzu kommt ein weiterer, innenliegender Raum, der aktuell als Abstellfläche dient und einen Zugang zum Spitzboden (Nutzfläche) bietet.
Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 127m2 und ca. 220m2 Grundstücksfläche. Es wurde 2004 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Duisburg im Ortsteil Alt-Homberg auf einer Spielstraße gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen steht nichts im Wege.
Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihren Nachbarn und Ihrem gepflasterten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über eine kleine Stufe durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit einem Glaselement, betreten. Ein Vordach schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele in Empfang. Eine Garderobe wurde hier in die Wand integriert. Das zeitlos geflieste Gäste-WC mit Fenster befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich.
Weiter gelangen Sie vom Entree in Ihre geflieste Küche, die Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke bietet. Die bestehende Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.
Ihr offener Wohn- und Essbereich, der mit ca. 30m2 ein großzügiges Platzangebot vermittelt, ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt, im Zusammenspiel mit dem hochwertigen Parkettboden und den hell gestalteten Wänden. Die doppeltverglasten, weißen Kunststofffenster auf dieser Etage sind mit elektrischen/manuellen Rollladen, Sicherheitsbeschlägen und Fliegengittern ausgestattet.
Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Süd-Osten ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche gepflastert und eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt und kann auch über die Rückseite Ihres Grundstücks betreten werden. Ein Rasen wurde verlegt und ein Gartenhaus bietet Ihnen Stellfläche. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.
Zuletzt bietet Ihnen das EG noch einen Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum. Hier finden Sie auch alle relevanten Anschlüsse Ihres Gebäudes. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Fernwärmeheizung.
Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet vor allem das vorhandene Platzangebot. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Schlafzimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer mit der Möglichkeit eines Einbauschranks sowie zwei Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehbarer Ankleideraum geschaffen werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Die tapezierten und hell gestalteten Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag in den Räumen ist Laminat. Die weißen Kunststofffenster sind ebenso doppeltverglast, mit Sicherheitsbeschlägen und Fliegengittern ausgestattet und die Innentüren zeitlos gehalten. Ihr Badezimmer ist vollständig weiß gefliest und mit einer Badewanne, einer Dusche, einem großen Waschbecken, einem WC und zwei Fenstern ausgestattet.
Zuletzt kommen Sie über das Treppenhaus in Ihr ausgebautes Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Die flexible Gestaltung und Nutzung stellt Ihnen verschiedene Möglichkeiten wie ein großes Schlafzimmer oder zwei einzelne Räume zur Verfügung. Die Zimmer können auch optisch voneinander getrennt, aber räumlich durch eine Tür verbunden werden. Alternativ können Sie bei Bedarf aber auch ein anderes Raumkonzept als Highlight realisieren. Wie bereits im OG wurden die Wände genauso tapeziert und hell gestaltet. Als Bodenbelag wurde wieder Laminat gewählt. An Ihren doppeltverglasten Dachfenstern wurde Insektenschutz angebracht. Das Dachfenster in Süd-Ost-Richtung hat zusätzlich ein solarbetriebenes Außenrollo. Die Fläche unterhalb der Dachschrägen wurde praktisch mit Einbauschränken als Abstellfläche versehen. Der zweite Raum des DG ist als zweites Badezimmer angedacht. Die Leitungen, wie auch für die Abluft einer Klimaanlage, wurden für Sie bereits vorgerüstet. Ein nebenliegender Abstellraum führt Sie auch auf den Spitzboden (Nutzfläche).
Ihre Fahrzeuge parken Sie selbstverständlich auf Ihren privaten PKW-Stellplätzen. Diese befinden sich direkt vor

Ihrer Immobilie. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt auf Ihrer Straße sowie in den umliegenden Straßen.
Tragende Wände Ihres Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verputzt (Wärmeschutz) und weiß gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die mit einem Glaselement bestückte Haustür ist massiv. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

Lage

Lage des Hauses Sie möchten in einem der beliebtesten Stadtteile mit hervorragender Infrastruktur wohnen?
Ihr neues Zuhause befindet sich im Ortsteil Alt-Homberg auf einer verkehrsberuhigten Str. (Spielstraße), in einer beliebten Lagen Duisburgs. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen Spielstraßen, 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Doch auch zentrale Straßen, die Sie in die angrenzenden Stadtteile führen, sind nah. Das Wohngebiet der Siedlung „Johanneshof“ kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden.
In Homberg finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Lidl befindet sich z.B. schon in ca. 350m, Edeka oder Aldi in ca. 600m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser – die Helios Klinik sogar in nur ca. 1,5km Entfernung. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 900m.
Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zum beliebten Uettelsheimer See sowie zum Rhein (beides ca. 2km), wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Insbesondere die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe der Innenstadt und die optionale Verkehrsanbindung bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:
• Glasüberdachung (Vordach) als Regenschutz
• Moderne Fliesen- und Parkettböden, zeitlose Innentüren und geschmackvoll gestaltete Wände
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit elektr. Rollladen, Fliegengittern sowie Sicherheitsbeschlägen (Pilzzapfen)
• Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
• Zeitlos weiß gefliestes Gäste-WC mit Fenster
• Großzügige und offene Grundrissgestaltung
• Passgenaue Einbauküche optional
• Hauswirtschaftsraum/Abstellraum
Obergeschoss:
• Drei Schlafzimmer (Grundrissänderung möglich)
• Moderne Laminatböden, zeitlose Innentüren sowie geschmackvoll gestaltete Wände
• Doppelverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen, Fliegengittern sowie Sicherheitsbeschlägen (Pilzzapfen)
• Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche sowie zwei Fenstern
Dachgeschoss:
• Großzügige Fläche und optimierter Grundriss (Raumtrennung) – ideal nutzbar z.B. als Schlafzimmer mit

Ankleideraum sowie Badezimmer mit Fenster
• Moderne Laminatböden, zeitlose Innentüren sowie geschmackvoll gestaltete Wände
• Doppeltverglastes Dachfenster (Velux, Holz) mit Solar-Rollladen zur Süd-Ost-Seite
• Doppeltverglastes Dachnotausstiegsfenster (Velux, Holz) mit Tritt auf den Dachpfannen
• Vorrüstung für Badezimmer (Wand, Tür, Leitungen etc.) sowie Abluft-Vorrüstung für Klimaanlage
• Einbauschränke unter den Dachschrägen (Drempel)
• Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche
Garten:
• Gepflegter und blickgeschützter Garten in Süd-Ost-Ausrichtung inkl. Gartenhaus und Einfriedung
• Großzügig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz und elektrischer Markise
• Regenversickerungsanlage für Niederschlagswasser sowie Brunnen
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer sowie von der Rückseite des Grundstücks

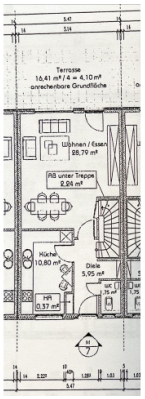
Sonstiges:
• Massivbauweise mit Putzfassade (wärmegedämmt) mit weißem Anstrich sowie Betondecken
• Smart-Home-Ausstattung bestehend aus: Fenster-/Türkontakten, Bewegungsmeldern innen/außen, Schaltaktor Außenlampe, Rollladenaktoren, Zwischensteckern, Innensirene, Innenkamera, Heizkörperthermostate, Wandtaster, Security Keypad, Fernbedienung
• Fernwärme-Heizung
• Zwei PKW-Außenstellplätze

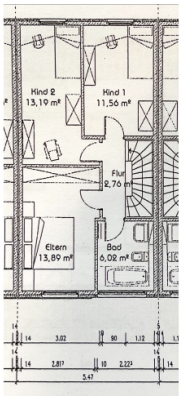
Sonstiges

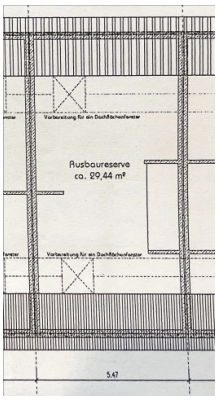
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Paula-Echter-Straße 17
47198 Duisburg


Terrasse
10,41 m² / 4 = 4,10 m²
anrechenbare Grundfläche
Wohnen / Essen
28,79 m²
RB unter Treppe
2,94 m²
Küche
10,80 m²
Diele
5,95 m²
WC
1,76 m²
HWR
3,37 m²


Kind 2
13,19 m²
Kind 1
11,56 m²
Flur
2,76 m²
Eltern
13,89 m²
Bad
6,02 m²


Vorbereitung für ein Dachflächenfenster
Ausbaureserve
ca. 29,44 m²
Vorbereitung für ein Dachflächenfenster
5,47

Ansprechpartner

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

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de