

Neuwertige Doppelhaushälfte in ruhiger, gefragter Lage in Alt-Homberg

Erika-Kröger-Straße 17
47198 Duisburg



Objekt:

Preise & Kosten

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

Kaufpreis	398.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	139 m ²
Nutzfläche	48 m ²
Grundstücksfläche	193 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	2004
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2020
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat, Granit
Heizungsart	Fussbodenheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Norden, Osten, Westen
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Doppelhaushälfte bietet Ihnen ca. 193m² Grundstücksfläche und insgesamt ca. 139m² Wohnfläche sowie ca. 48m² Nutzfläche. Sie finden hier einen optimal gestalteten Grundriss mit 4 Zimmern –

aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche, einem Gäste-WC und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Zimmer, die z.B. ideal als Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres großes Schlafzimmer, das z.B. als Elternschlafzimmer nutzbar ist. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit zwei Räumen. Ihr neues Zuhause wurde 2004 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Duisburg im Ortsteil Alt-Homburg 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 Ihrem pflegeleichten, bepflanzten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie stufenlos 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 kann hier perfekt integriert werden. 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 moderne, bestehende Einbauküche soll gerne 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. Die doppeltverglasten, weißen Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden und teilweise Sicherheitsbeschlägen ausgestattet. Im Zusammenspiel mit dem hochwertigen Fliesenboden, den hell gestalteten Wänden und der Glastür entsteht ein echter Blickfang. Insbesondere die praktische Fußbodenheizung fungiert als weiteres Highlight.

Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Nord-Osten-Westen 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 durch Ihre Garage betreten werden. Ein Rasen wurde verlegt und eine sparsame Grundwasserpumpe eingerichtet. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet vor allem die vorhandene Raumaufteilung. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt zwei Schlafzimmer, die sich ideal als Kinderzimmer eignen. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann mit wenigen Handgriffen auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Die tapezierten und hell gestalteten Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag in den beiden Schlafräumen ist Laminat. Die weißen Kunststofffenster sind ebenso doppeltverglast und mit Rollläden ausgestattet und die Innentüren zeitlos gehalten. Ihr Badezimmer verfügt, wie auch der Flur, über einen hochwertigen Granitboden. Die Wände sind vollständig weiß gefliest und die Decke abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Die Ausstattung ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem großen Waschbecken, einem WC und einem Fenster sehr umfangreich.

Weiter führt Sie 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 aktuell oder zwei einzelne Räume zur Verfügung. Alternativ können Sie bei Bedarf aber auch ein anderes Raumkonzept als Highlight realisieren. So ist z.B. ein großzügiges Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleidecke möglich. Als Bodenbelag wurde, wie bereits im OG, Laminat gewählt. An Ihren doppeltverglasten Fenstern wurden Rollläden angebracht und als Kontrast verzieren zwei Holzbalken die Decke.

Zuletzt gelangen Sie vom Treppenaufgang im Erdgeschoss in Ihre vollständig unterkellerte Ebene. Diese ist aufgeteilt auf einen großzügigen Hobby- bzw. Abstellraum und einen Heizungs- bzw. Waschkeller, in dem Sie auch alle relevanten Anschlüsse sowie Ihre kostengünstige Fernwärmeheizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, finden. Der Warmwasserspeicher wurde erst 2020 erneuert.

Ihre Fahrzeuge parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage (7m) direkt neben Ihrem Haus. Das Dach

wurde 2017 komplett erneuert. Diese ist mit einem elektrischen Sektionaltor sowie einem Stromanschluss ausgestattet. Ein weiterer PKW-Stellplatz befindet sich direkt davor. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt auf Ihrem Wohngebiet 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 auf der Vorder- und Rückseite klassisch verklindert und weiß verputzt sowie auf der Giebelseite verputzt und weiß gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die mit Glaselementen bestückte Haustür ist massiv. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich im Ortsteil Alt-Homberg auf der Erika-Kröger-Straße, 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 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. 300m, Netto oder Edeka in ca. 900m. 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. 1km Entfernung. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich direkt im Wohngebiet, weitere in unmittelbarer Nähe in ca. 500m.

Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zum beliebten Lutherpark (ca. 450m) und 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 und die optionale Verkehrsanbindung bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Überdachung (Vordach) als Regenschutz & Haustür mit Zusatzschloss
- Moderne Fliesenböden & zeitlose Innentüren, hell gestaltete Wände & abgehängte Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit elektr. Rollläden & teilw. Zusatzschloss
- Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse & zum Garten
- Zeitlos weiß gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Großzügige & offene Grundrissgestaltung
- Passgenaue & stilvolle Einbauküche inkl. Elektrogeräten optional

Obergeschoss:

- Zwei Schlafzimmer (Grundrissänderung möglich)
- Hochwertige Granitböden sowie zeitlose Laminatböden und Innentüren
- Hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster

Dachgeschoss:

- Großzügige Fläche (Grundrissänderung, z.B. zwei Räume, möglich)
- Zeitloser Laminatboden sowie Innentür sowie Holzbalken an der Decke als Blickfang

- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden

Keller:

- Ausgebauter Keller (u.a. beheizt und Fliesenböden)
- Hobby-/Abstellraum sowie Heizungs-/Waschkeller

Garten:

- Pflegeleichter, bepflanzter Vorgarten
- Gepflegter und blickgeschützter Garten in Nord-Ost-West-Ausrichtung inkl. Einfriedung
- Großzügig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz und elektrischer Markise
- Gartenpumpe (Brunnen) sowie Rigolen
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer sowie von der Garage

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Massivbauweise mit Klinker- und Putzfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Kostengünstige Fernwärme-Heizung inkl. Warmwasserspeicher (u.a. Fußbodenheizung)
- Übergroße Garage (7m) mit elektrischem Sektionaltor und Stromanschluss
- Zusätzlicher PKW-Stellplatz vor der Garage

Sonstiges

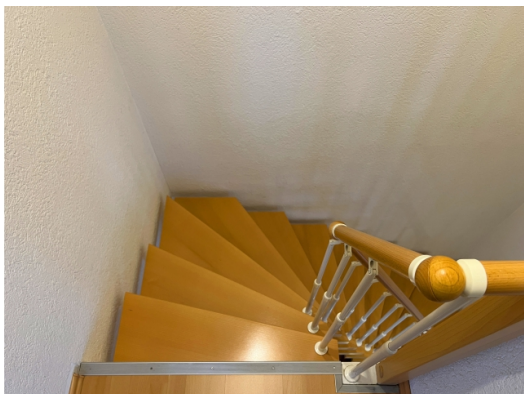
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

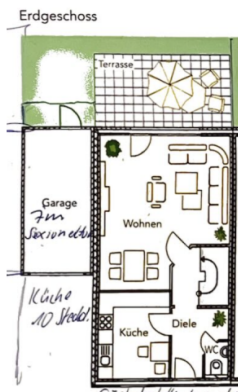
Adresse

Erika-Kröger-Straße 17
47198 Duisburg

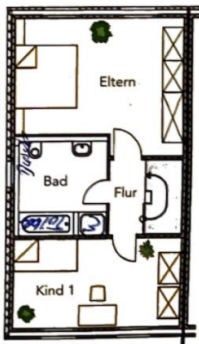




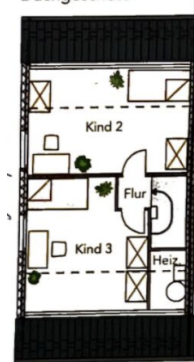




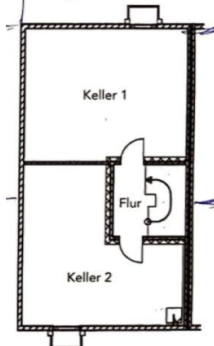
Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Ansprechpartner

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

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de