

Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und traumhaftem Garten

Poststraße 39
47198 Duisburg



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	289.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	102 m ²
Nutzfläche	52 m ²
Grundstücksfläche	585 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	sofort

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Endenergiebedarf	71,5
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklasse	B

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fussbodenheizung
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. 585m² Grundstücksfläche und insgesamt ca. 101m² Wohnfläche sowie ca. 52m² Nutzfläche zzgl. des Dachgeschosses. Sie finden hier einen klassisch gestalteten Grundriss mit 5 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und Obergeschoss sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche, einem Badezimmer, einem Esszimmer und einem großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt 3 Zimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie eine weitere Küche (bzw. Büro) und ein separates WC. Der Spitzboden bietet derzeit ausschließlich Nutzfläche, kann aber zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit 4 Räumen.

Ihr neues Zuhause wurde 1952 in Massivbauweise in einer beliebten und ruhigen Lage in Duisburg im Ortsteil Hochheide gebaut. Es wurde zwar stets gepflegt, weist zum aktuellen Zeitpunkt allerdings Instandhaltungsstau auf. Ein Einzug ist jedoch nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen möglich. Das Bad im Erdgeschoss ist beispielsweise bereits modernisiert worden. Einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen steht auch nichts im Wege.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten, bepflanzten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über nur wenige Stufen durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit einem Glaselement, betreten. Im Erdgeschoss nimmt Sie zunächst eine helle Diele in Empfang, ehe Sie Ihr zentraler Flur in alle Räume dieser Etage führt.

Ihre Küche auf der rechten Seite des EG bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Die bestehende Einbauküche (u.a. mit ausziehbarem Tisch) kann gerne übernommen werden. Weiter gelangen Sie vom Flur in Ihr bereits modernisiertes Badezimmer. Dieses ist geschmackvoll gefliest, barrierefrei mit einer bodentiefen Dusche sowie einem Fenster ausgestattet.

Auf der gegenüberliegenden Seite finden Sie Ihr separates Esszimmer. Mit einem Wanddurchbruch könnte hier zusammen mit Ihrem angrenzenden, geräumigen Wohnzimmer ein offener Bereich mit höchstem Komfort entstehen. Insgesamt würden über 30m² ein großzügiges Platzangebot vermitteln und nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause darstellen. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die doppeltverglasten Alufenster sind mit Rollladen ausgestattet. Im Zusammenspiel mit dem hochwertigen Laminatboden und den hell gestalteten Wänden entsteht ein echter Blickfang.

Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie durch eine Schiebetür 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 das Highlight Ihres neuen Hauses! Er ist sehr gepflegt, bunt bewachsen und ein Rasen wurde verlegt. Aktuell gibt es zwischen Ihrem Doppelhausnachbarn und Ihnen noch keinen Zaun. Dieser wird noch sinnvoll ergänzt werden. Zu betreten ist Ihr Garten außerdem sowohl von der Grundstücksfront durch ein Gartentor als auch durch eine Seitentür der Garage. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühloase, 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 Flexibilität. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt 3 Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer und 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. So wird z.B. aus den beiden geschlossenen Räumen mit einem Durchgangszimmer ein großzügiges Schlafzimmer. Die 2. Küche kann

alternativ auch als Ankleide oder Büro genutzt werden. Insgesamt bietet die Raumaufteilung aber die Möglichkeit, auch 2 separate Wohneinheiten zu realisieren. Die tapezierten und hell gestalteten Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Räumen PVC oder Teppich. Die Alufenster sind ebenso doppelverglast und mit Rollläden ausgestattet wie im EG, werden aber jeweils von einem französischen Balkon verziert. Die Innentüren sind erneut aus Holz. Ihr Gäste-WC ist komplett gefliest und mit einem Fenster ausgestattet. Hier besteht die Option, ein komplettes Bad auszubauen.

Weiter führt Sie eine ausziehbare Leiter in Ihr ausbaubares Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Aktuell als Nutzfläche deklariert, stellt Ihnen die flexible Gestaltung und Nutzung verschiedene Möglichkeiten wie ein großes Schlafzimmer, zwei einzelne Räume oder ein zusätzliches Bad zur Verfügung. Alternativ können Sie bei Bedarf aber auch Ihr persönliches Raumkonzept als Highlight realisieren. So ist z.B. ein großzügiges Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleideecke möglich. Die oberste Geschossdecke ist bereits isoliert.

Zuletzt gelangen Sie vom Treppenabgang im Erdgeschoss in Ihre vollständig unterkellerte Ebene. Diese ist aufgeteilt auf 2 großzügige Hobbyräume, einen Abstellraum und einen Heizungs- bzw. Waschkeller, in dem Sie auch alle relevanten Anschlüsse sowie Ihre Gas-Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, finden. Eine Kelleraußentreppe mit edlem Geländer ergänzt hier die Funktionalität.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten, übergroßen Garage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist mit einem elektrischen Schwingtor und Glasbausteinen ausgestattet. Sie verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Ein weiterer PKW-Stellplatz befindet sich direkt davor. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt in 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 bereits isoliert und auf der Vorder- sowie Giebelseite derzeit verputzt und weiß gestrichen. Auf der Rückseite sorgt eine Riemchen-Optik für einen großartigen Blickfang. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, in Alu gehalten und umfänglich mit Rollos ausgestattet. Die mit Glaselementen bestückte Haustür ist robust. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und 2 Gauben.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich nur wenige Meter von der Stadtgrenze zu Moers im Duisburger Ortsteil Hochheide auf der Poststraße, 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, Küche, Bad, Treppenhaus
- Alu-Haustür mit Glaselementen in Stein- (außen) sowie Holzoptik (innen)
- Holz-Laminatböden in allen Räumen
- Innentüren aus Holz, hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Alufenster mit Rollläden
- Große, helle Fensterfront (Schiebetür) mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Modernisiertes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Fenster
- Grundrissoptimierung sowie Umbauoptionen möglich

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer, davon 1 Durchgangszimmer z.B. als Ankleide (Grundrissänderung möglich)
- 2. Küche, alternativ z.B. auch Ankleideraum oder Büro möglich
- Holzböden (tlw. mit weiterem Belag), Innentüren aus Holz, hell gestaltete Wände und Decken
- Doppelverglaste Alufenster mit Rollläden und französischem Balkon
- Gauben auf Vorder- sowie Rückseite
- Vollständig gefliestes Gäste-WC mit Fenster (Ausbaupotenzial zum kompletten Bad)
- Dachgeschossausbau möglich (Oberste Geschossdecke gedämmt)

Keller:

- Komplette unterkellerte Ebene mit 4 Räumen
- 2 Hobbyräume, 1 Abstellraum sowie Heizungs-/Waschkeller
- Kelleraußentreppe (Geländer durch Schlosser angefertigt)

Garten:

- Pflegeleichter, bepflanzter Vorgarten
- Gepflügter und blickgeschützter Garten in Süd-Ost-Ausrichtung
- Zahlreiche Bepflanzungen, Blumen und mehr inkl. Springbrunnen und Einfriedung
- Großzügig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz sowie Markise
- 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
- Übergroße Garage mit elektrischem Schwingtor und Fenster direkt neben dem Haus gelegen
- Zusätzlicher PKW-Stellplatz vor der Garage

Sonstiges

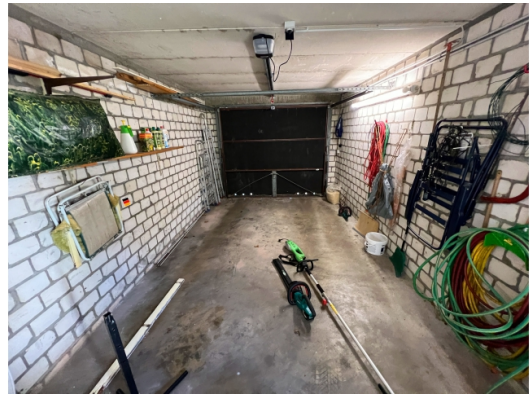
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Poststraße 39
47198 Duisburg











Ansprechpartner

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

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de