



Reihenmittelhaus in Zentraler Lage von Duisburg-Rumeln-Kaldenhausen

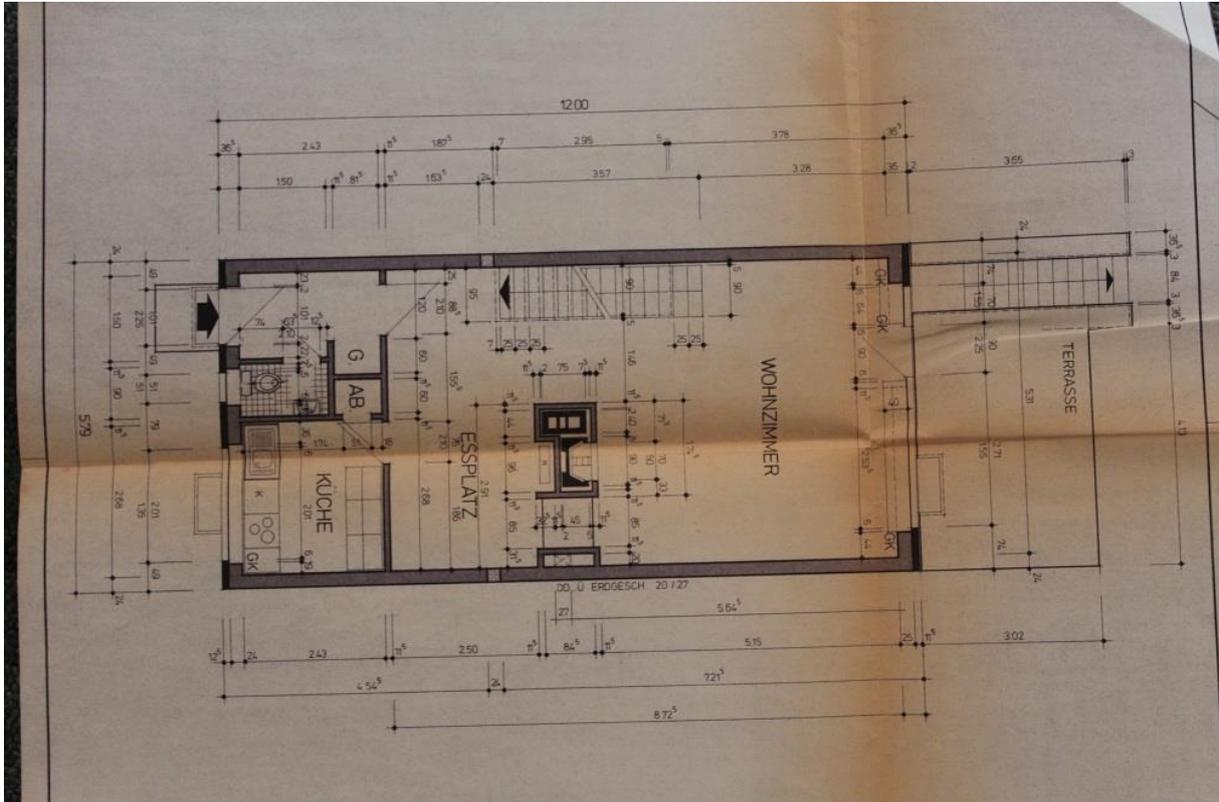
-Objekt-Nr. 4121-

Juergen Schreiber Immobilien

Vennikelstrasse 35a
47802 Krefeld

Tel.: 02151 3273527
Mobil : 0173 251 76 31

info@immobilien-schreiber.com
www.immobilien-schreiber.com



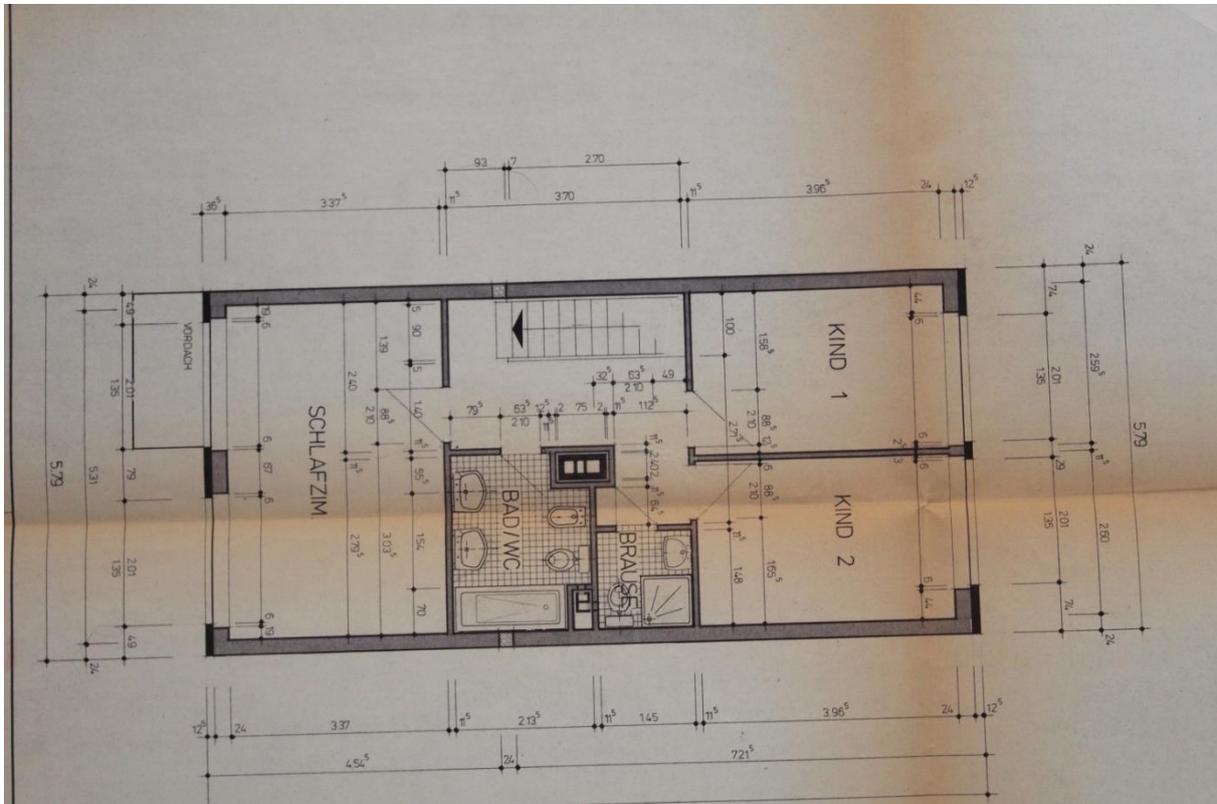
Objektbeschreibung

Das hier angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in zentraler Lage von Duisburg-Rumeln-Kaldenhausen. Das vollunterkellerte Haus steht auf einem 152 Quadratmeter großen Grundstück. und verfügt über 2 Vollgeschoße mit einer Wohnfläche von insgesamt 102 Quadratmeter .

Das Haus besticht durch seine sehr gute Raumaufteilung, verfügt über 2 Bäder und 3 Schlafzimmern und bietet somit einer 4 köpfigen Familie ausreichend Platz.

Im EG befindet sich der schöne Wohn-/Essbereich mit klassischen Stäbchen Parkett, einem offenen Kamin und einem Zugang zur Gartenterrasse. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem eine geräumige Küche und ein Gäste WC.

Das Obergeschoß besteht aus 2 Bädern, dem Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer.



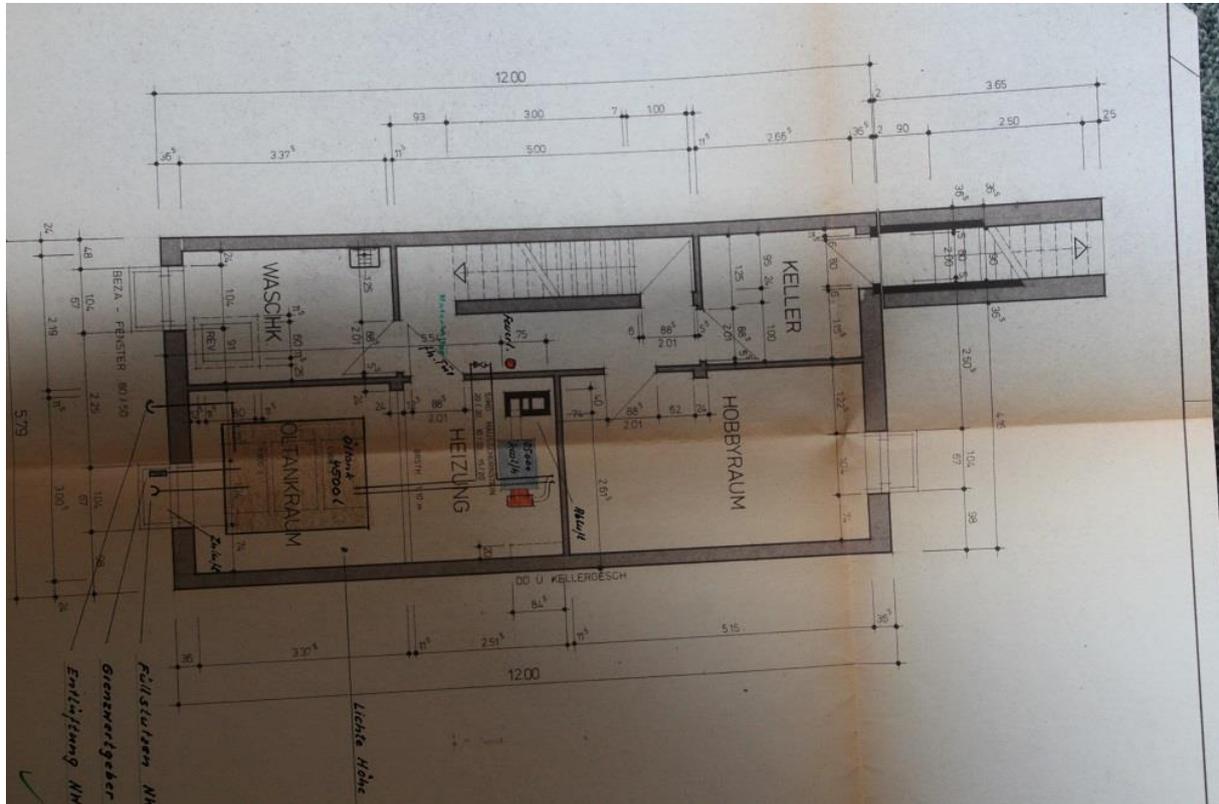
Vollunterkellert bietet Ihnen auch der Keller genügend Platz für einen Hobbyraum sowie weitere Abstellflächen.

Im Kaufpreis ist eine Einzelgarage enthalten.

Ausstattung

Baujahresbedingt ergibt sich ein Modernisierungsbedarf. Insbesondere sei hier die Sanierung der Bäder genannt. Im Zusammenhang mit größeren Modernisierungen wird der Austausch der Fenster empfohlen. Die Heizungsanlage wurde 2001 erneuert. Die vorherrschende Ausstattung und der anstehende Investitionsbedarf wurden in der Wertermittlung berücksichtigt.

Fazit: Eine Preiswerte Immobilie mit sehr viel Potential



Energieausweis

Ausweis-Typ: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 174,0 kWh/(m².a)

Wesentliche/r Energieträger: Öl

Baujahr des Gebäudes: 1972

Energieeffizienzklasse: F

Eckdaten

Baujahr: 1972

Grundstücksfläche: 150 m²

Wohnfläche: 105 m²

Kaufpreiserwartung: 165.000 Euro

Lage

Eine ganz besonders gute Lage im Zentrum von Duisburg-Rumeln-Kaldenhausen. Öffentliche Verkehrsmittel mit guter Anbindung an die Nachbarstädte Moers, Duisburg, Krefeld etc. sind vom Haus aus fußläufig zu erreichen. Aber auch die Autobahnanbindung ist sehr gut. In wenigen Fahrminuten erreicht man die A40, A42 und A57. Der Düsseldorfer Flughafen ist in 25 Autominuten zu erreichen.

Duisburg-Rumeln-Kaldenhausen bietet eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Arztpraxen, Banken, Schulen und Kindergärten.

Courtage:

Der guten Ordnung halber möchten wir darauf aufmerksam machen, dass bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, der durch unseren Nachweis und/oder Vermittlung zustande kommt, der Käufer an uns 3,57% Maklercourtage inklusive 19% MwSt. vom Kaufpreis zu zahlen hat. Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir jede Haftung für die Richtigkeit der Angaben vollständig ausschließen.