



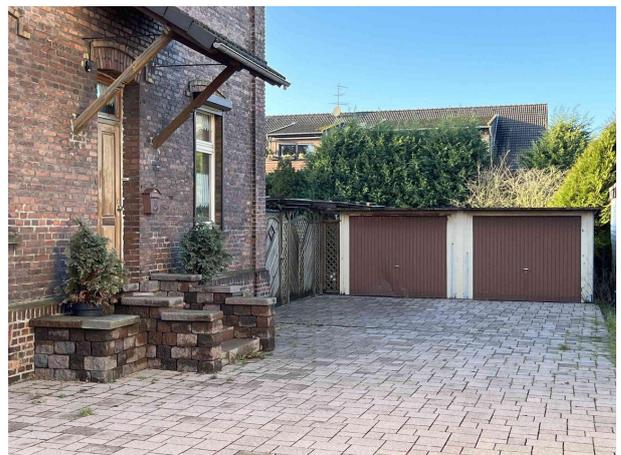
Immobilien-Exposé

DU-Homberg: Richtig viel Platz drinnen und draußen!

Objekt-Nr.:
66582-8489

Haus zum Kauf

in 47198 Duisburg - Homberg



Details

Kaufpreis

268.000 €

Wohnfläche (ca.)

136 m²

Zimmer

5

Nutzfläche (ca.)

60 m²

Grundstück (ca.)

702 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Stellplätze

6

Baujahr

1906

Stellplätze

4

Garagenanzahl

2

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Einseitig angebautes, wuchtiges, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit hoch aufragendem Satteldach und Giebel zur Straßenseite, eingeschossige Wirtschaftsbauten zur Gartenseite, teilweise unterkellert, zwei Fertig-Garagen an der rechten Grundstücksgrenze.

Die ca. 136 m² Wohnfläche ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss - Eingangsdiele mit Treppenhaus, zwei schöne Wohnräume zur Straßenseite, Wohnküche mit Durchgang zum Duschbad/WC und Ausgang zu Terrasse und Garten

Obergeschoss - Flur, zwei Kinderzimmer zur Straßenseite, Elternschlafzimmer und Wannenbad mit WC

Zum Spitzboden führt eine etwas steile Treppe. Hier befindet sich ein weiterer, aktuell noch nicht ausgebauter Raum, der aber mit einem gewissen Aufwand in ein zusätzliches Zimmer verwandelt werden könnte. Es sind lediglich der Flur (hier hängt die Gastherme) und die Wohnküche unterkellert; dafür stehen im ebenerdigen Anbau zwei gut nutzbare Hobby- oder Abstellräume zur Verfügung.

Ausstattung

Die Ausstattung ist einfach, das Haus bedarf dringend einer gewissen Aufhübschung. Vor allen sollten etliche Holzdecken und -verkleidungen entfernt werden, die das Objekt momentan etwas dunkel machen und ihm einen rustikalen Touch verleihen.

Zudem sind die Bäder älteren Datums. Die Kunststofffenster stammen aus 1986, sie sind isolierverglast und teilweise mit Rolllotrons versehen. In den Wohn- und Schlafräumen sind Laminatböden bzw. Teppichböden verlegt, nur in Diele und Küche sowie im Duschbad im EG liegen Fliesen. Die Dacheindeckung wurde im Jahr 2000 erneuert und bei dieser Gelegenheit auch gleich gedämmt.

Die Zufahrt zum Haus, die Parkplätze davor wie auch die Terrasse hinter dem Haus sind sehr ansprechend gepflastert, der Garten ist mit einer großen Rasenfläche angelegt.

Die Beheizung erfolgt über eine 2012 installierte Gas-Brennwerttherme, auch die Warmwasser-Aufbereitung erfolgt über Gas.

Sonstiges

Das Objekt kann zum Sommer 2025 vom jetzigen Eigentümer geräumt und übergeben werden.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 14.01.2025

Endenergiebedarf Wärme: 337 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

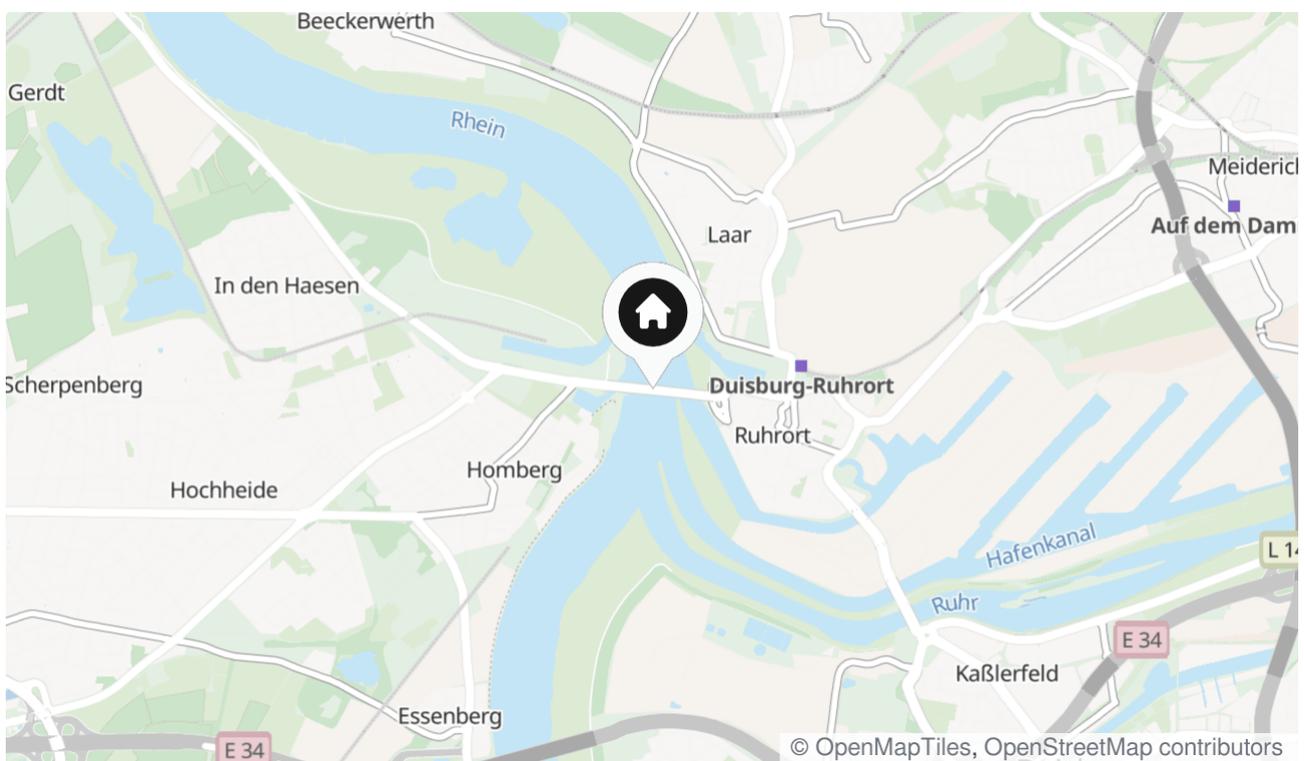
Energieeffizienzklasse: H

Baujahr: 1906

Lage & Umgebung

47198 Duisburg - Homberg

Das Objekt liegt an einer Durchgangsstraße innerhalb von DU-Homberg, nur wenige Gehminuten vom lebhaften Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Kindergarten, verschiedenste Schulformen und auch kommunale Versorgungseinrichtungen sind gut fußläufig zu erreichen, ebenso die Autobahnauffahrten zur A 40 bzw. A 42 (Homberg/Baerl) in Richtung Ruhrgebiet bzw. in den Großraum Krefeld/Düsseldorf.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

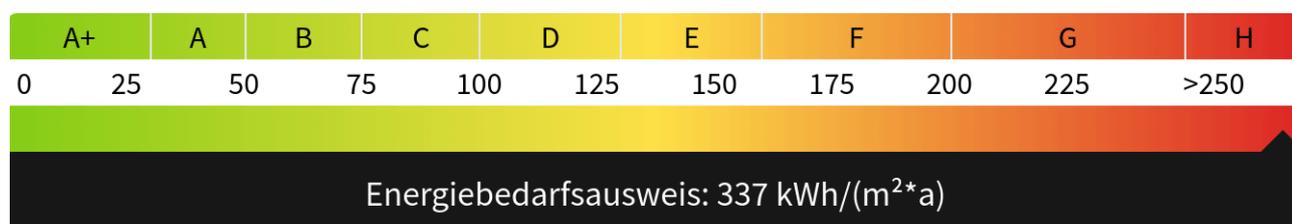
337 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

13.01.2035





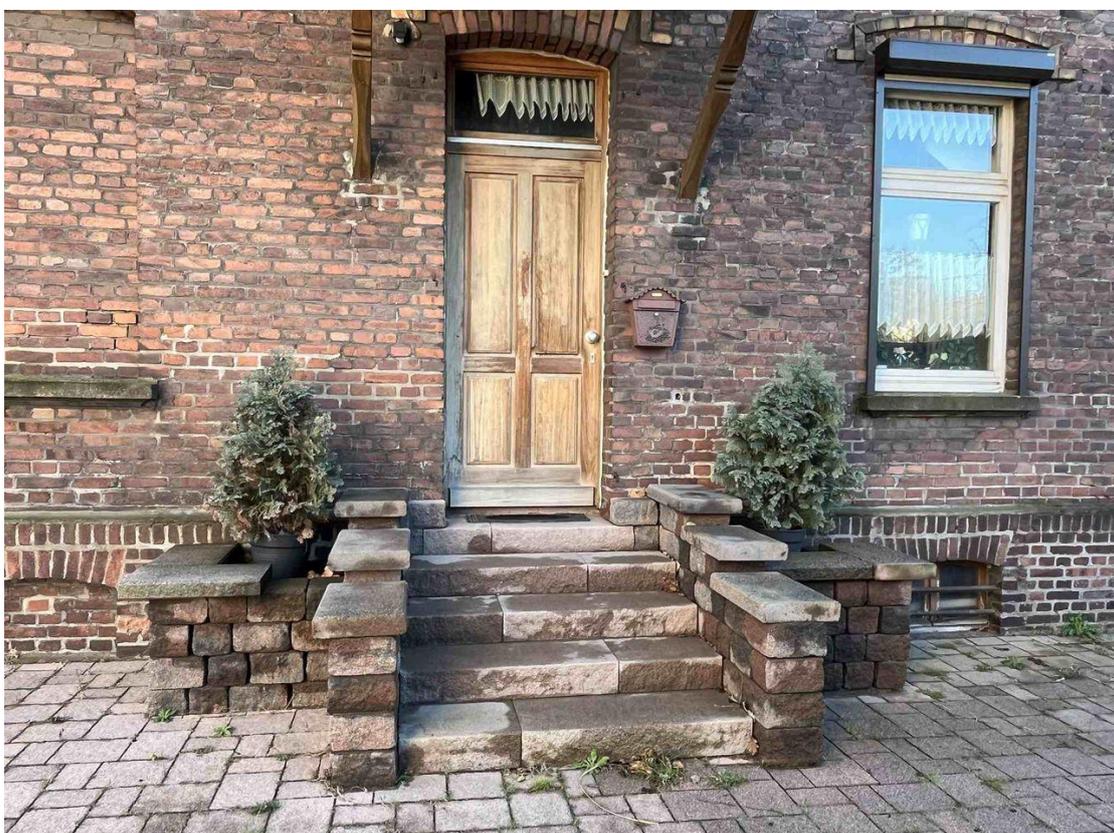
Frontansicht



Austritt zur Terrasse



Garagen und Stellplätze



Eingang



Terrasse mit Überdachung



Garten



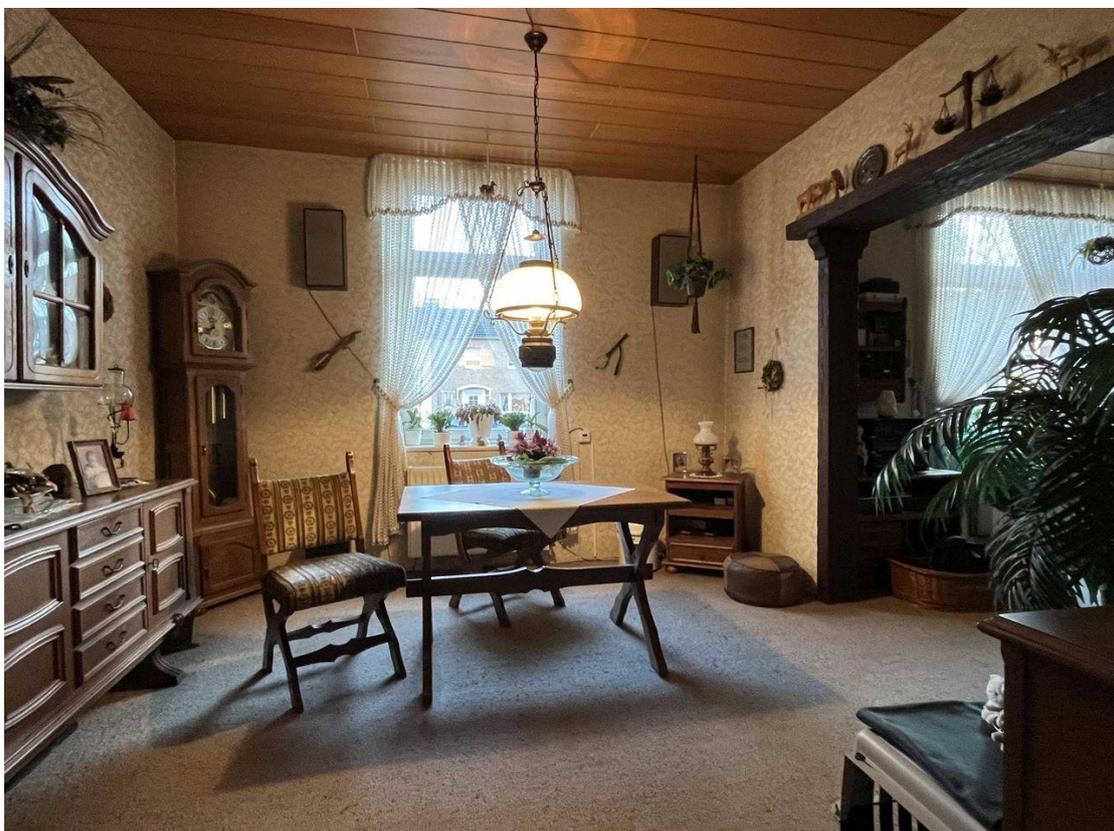
Terrasse



Diele



Treppenaufgang



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



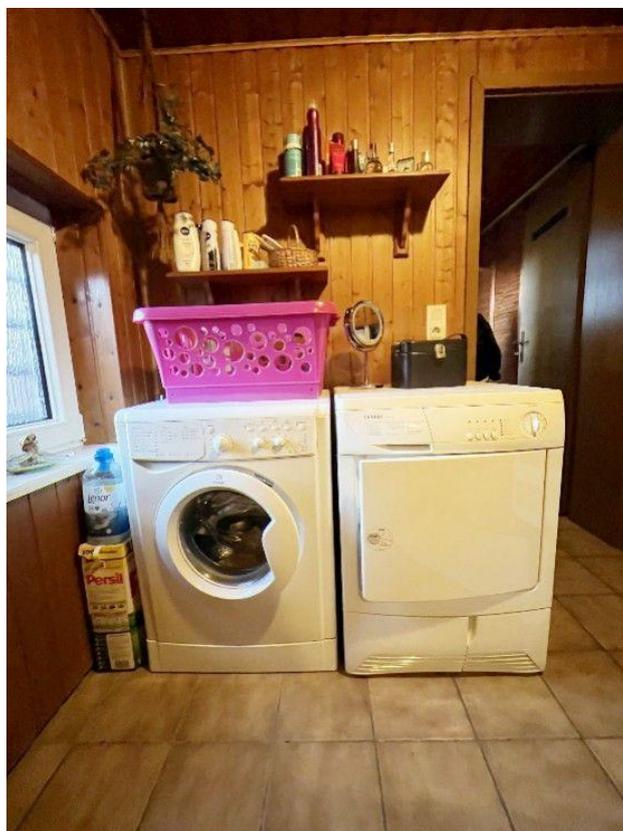
Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Dachboden



Dachboden



Keller

Kontakt

Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841 91990

E-Mail: r.stumpf@hoffmann-ivd.de

Ihr Ansprechpartner

Ramona Stumpf

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

