

# IN VORBEREITUNG DISKRETER VERKAUF



TOP Einfamilienhaus in Walsum Dorf nur ein  
Vorbesitzer /in Alles inklusive Garage,  
Sauna, Einbauküche usw.

IN VORBEREITUNG - 47178 Duisburg

# OBJEKTDDETAILS



**Immobilienart**  
Doppelhaushälfte



**Kaufpreis**  
467.700 €



**Wohnfläche**  
ca. 130 m²



**Grundstücksfläche**  
ca. 225 m²



**Zimmer**  
4



**Baujahr**  
2000



**Kennung**  
5192

Heizkosten pro Monat	135 €
Kellerfläche	ca. 56,54 m²
Einbauküche vorhanden	Ja
Bodenbelag	Fliesen
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Ausstattung Bad	Dusche
Ausstattung Bad	Fenster
Etagenzahl	1,5
Stellplatztyp	Garage
Garagenanzahl	1
Stellplatzanzahl	1
Garagenkaufpreis	0 €
Vermietet	Nein
Verfügbar ab	01.11.2021
Zustand	Modernisiert
Barrierefrei	Nein
Denkmalschutzobjekt	Nein
Rollladen vorhanden	Ja
Lage Sehr gute und idyllische Lage von Walsum Dorf. Privatstraße zum Haus ohne Durchgangsverkehr.	
Lageart	Wohnlage
Provision (Käufer/Mieter) inkl. MwSt	3,00%



# GALERIE

Wohnraum mit Kamin



Essplatz



Garten



Blick in den Garten



Gartentraum



Terrasse





# GALERIE

Küche im Preis enthalten



Große Küche



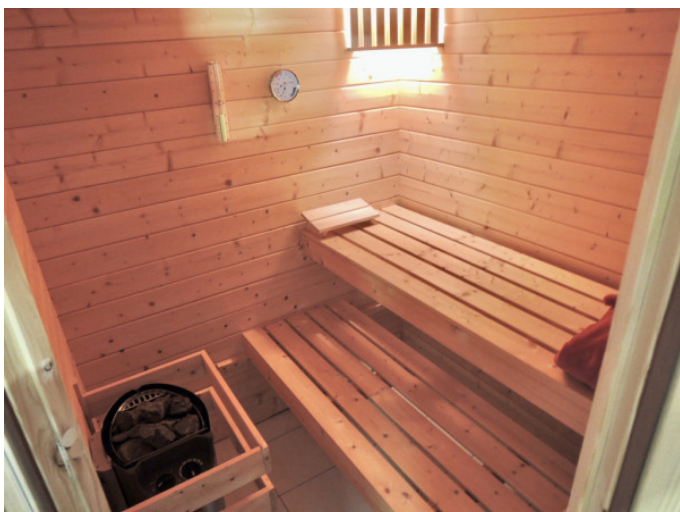
Gäste WC



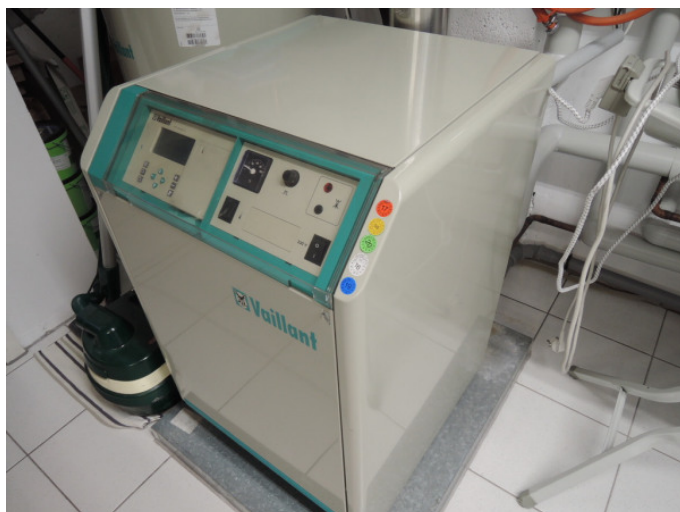
Gäste WC mit Urinal



Sauna



Gas Zentralheizung mit Warmwasser





# GALERIE

Professionelle Leitungsverlegung gedämmt



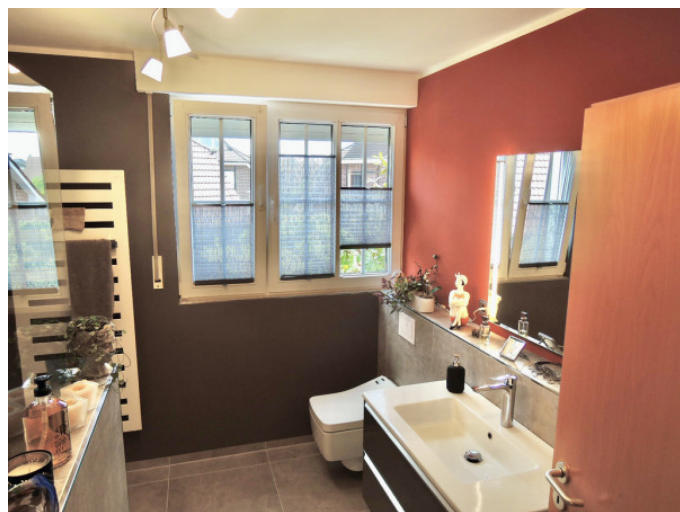
Treppe zum Spitzboden Buche massiv



Ebenerdige Dusche OG



Bad mit Fenster OG



Raum im Spitzboden



Großer Schlafraum



# GALERIE

Schlafrum Bild 2



Spitzboden



Treppe zum Spitzboden





# ÜBER DIE IMMOBILIE

Der Klassiker. Massiv gebaute Doppelhaushälfte mit Keller in WU-Beton erstellt und volle Stehhöhe.

Vollklinker-Fassade und Krüppelwalmdach mit Gaube und voll ausgebauter Wohnfläche. Erdgeschoss: Wohnraum mit Essplatz und abgeschlossener Küche. Eingangsbereich mit Gäste-WC. Das Obergeschoss wurde beizeiten von drei auf zwei

Zimmer reduziert, um zwei schöne großzügigere Schlafräume zu erhalten. Im Dachgeschoss mit Giebelfenster ist das vierte Zimmer, bzw. der 3. Schlafraum. Dieser Raum ist auch sehr gut als Arbeitszimmer nutzbar.

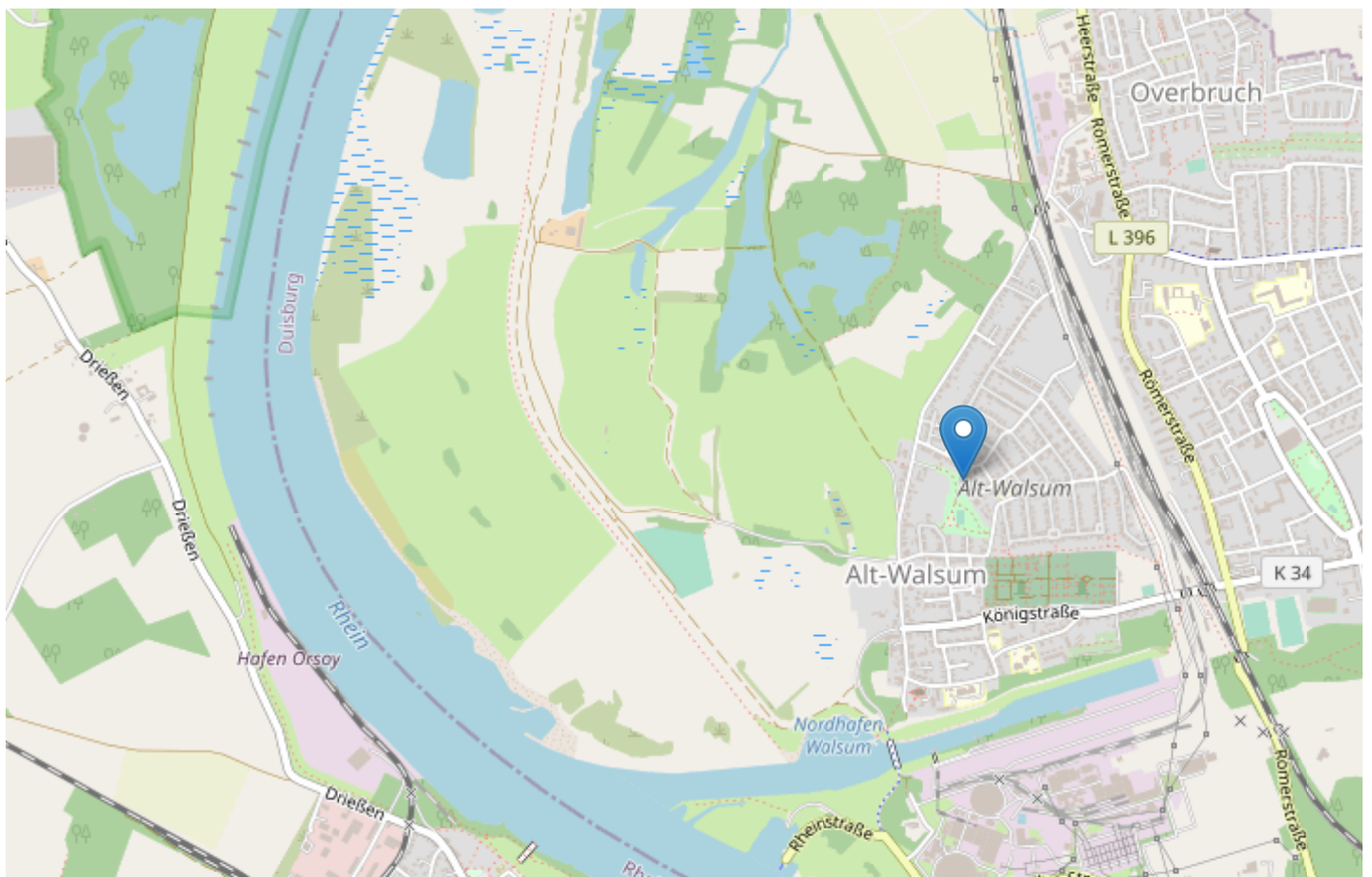
Alle Fenster in Doppelisolierung und Kunststoff-Ausführung mit elektrischen Rollläden.

# UMFELD DER IMMOBILIE

Traumhafte Sackgassenlage im sehr idyllischen und ruhigen Walsum Dorf.

Hier ist die Welt noch in Ordnung. Nachbarn helfen sich und fühlen sich hier wohl. Die direkt Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Rheinaue lädt geradezu zu einem

Spaziergang oder joggen ein. Eine Radtour auf der alten HOAG-Strecke ist auch eine der beliebtesten Wochenendaktivitäten im Dorf. Im Nachbarort, ca. 1,5 km entfernt, haben Sie das volle Einkaufsprogramm mit Wochenmarkt und alles was man so benötigt: Apotheke, Ärzte, Bank usw..



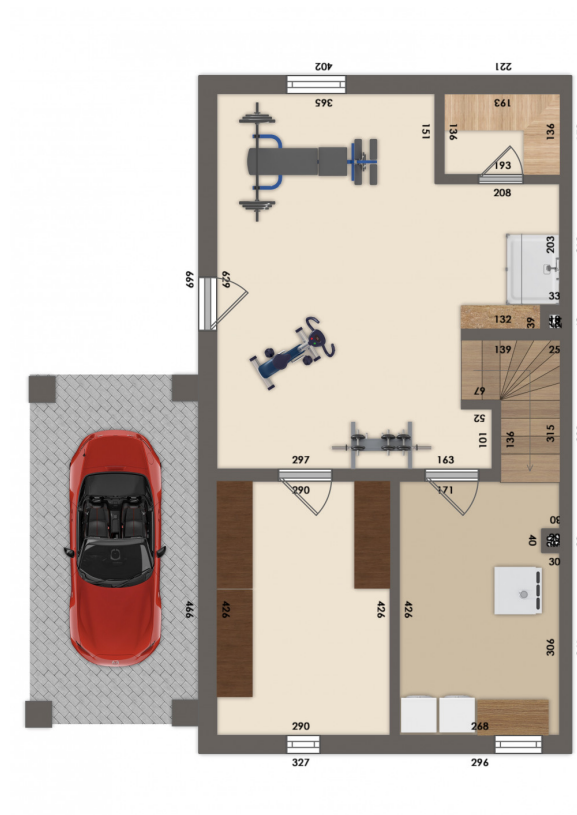


# ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden	Energiekennwert	164 kWh/(m²*a)
Befuerung/Energieträger	Gas	Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	2000	Ausweis erstellt am	06.05.2021
Letzte Modernisierung	2018	Ausweis gültig bis	06.05.2031
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis	Energie mit Warmwasser	Ja

# GRUNDRISSSE

Kellergeschoss mit Dusche und Sauna



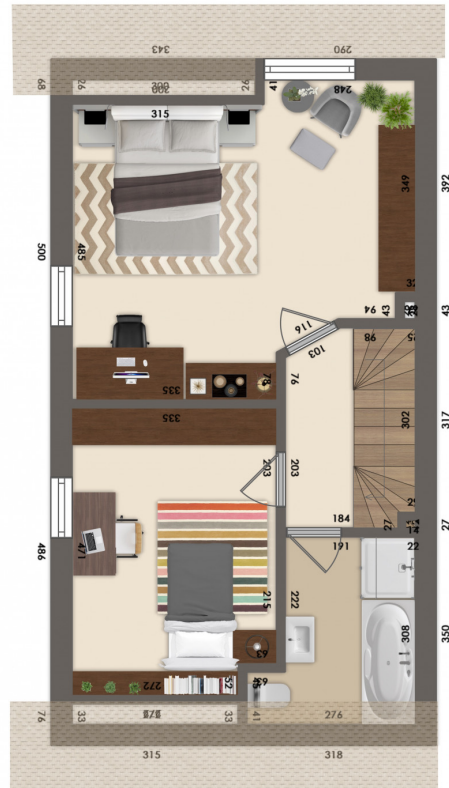
Erdgeschoss mit Kamin und Terrasse





# GRUNDRISSSE

Obergeschoss mit zwei großen Räumen



## Ausgebauter und gedämmter Spitzboden



# AUSSTATTUNG

Das Haus hat alles, was ein Haus haben muss:

- Tolle, gepflasterte SÜD-WEST-Terrasse mit elektrischer Markise
- Kachelkaminofen mit Kassette
- Sauna und Dusche im Untergeschoss (volle Stehhöhe)
- Überlange Garage mit 8,5 m mit Tür und elektrischem Tor
- Innentreppe in Beton ausgeführt mit hellem Fliesenbelag
- Neues Bad im OG mit ebenerdiger Dusche und Fenster
- Komplett eingerichtete Einbauküche mit NEFF -Geräten (ca. 5 Jahre alt)
- Alle Einbauschränke und Zubehör sind im Preis enthalten
- Toll gestaltete Gartenanlage mit Fischteich
- Fast neues Bad mit ebenerdiger Dusche aus 2019

# SONSTIGES

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Rufen Sie an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Unsere Angebote gelten auch im Falle einer Zwangsversteigerung oder Insolvenz. In diesen Fällen ist die

Provision bei Zuschlagserteilung fällig und verdient. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung sind vorbehalten.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzustellen. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien der Personalausweise anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

Gleiches gilt für den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages mit einer Nettokaltmiete/Nettokaltpacht von mehr als 10.000,00 Euro monatlich.



# PROVISIONSHINWEIS

3,00% inkl. 19% MwSt. fällig und verdient nach notarieller Beurkundung. Es wurde mit den Verkäufern eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe vereinbart.

# KONTAKT



## **Andreas Wollschläger**

Ansprechpartner

☎ +49 201 60997940

☎ +49 174 3971417

✉ [aw@wierig.eu](mailto:aw@wierig.eu)