

Wambachsee DHH in bester Lage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.
Innencourtage	3,57%
Kaufpreis	418.500 €
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

Optimal im Duisburger Süden gelegen, bietet diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1949 mit einem Anbau von 1964, auf einer Grundstücksfläche von 775 m², die perfekte Kombination aus guter Infrastruktur und gesuchter Wohnlage.

Die Immobilie befindet sich in direkter Nähe vom Wambachsee.

Mit einer Wohnfläche von rund 71 m² und ca. 31 m² im Untergeschoss zu Wohnraum genutzter Räume

(nicht in der Wohnfläche enthalten).

Untergeschoss:

Flur mit Treppenaufgang,

GWC

Bad

Küche

Zimmer im Anbau, Raum 1

Abstellraum unterhalb der Geschosstreppe

(nicht in der Wohnfläche enthalten)

Heizungsraum/Waschküche

Kellerraum

Erdgeschoss:

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

Es besteht ein Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Zuletzt wurde 2016 eine neue Heizungsanlage eingebaut.

Der große Garten mit bietet genug Platz für ihre Erholung und für sommerliche Abende mit Familie oder Freunden.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt, auf dem Grundstück befindet sich eine Garage
Die Hausnebenkosten beinhalten die städt.

Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	71 m ²
Grundstücksfläche	775 m ²
Zimmer	3,50
Baujahr	1949
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	nach Absprache



123,60 EUR monatlich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann fordern Sie unverbindlich ein Exposé an.

Vergessen Sie bitte nicht uns Ihre Kontaktdaten wie Adresse, Telefon und Email mitzuteilen. Schauen sich das Objekt DISKRET von außen an. Bei weiterem Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja



Lage

Der Stadtteil Duisburg-Wedau hat sich durch seine wunderschöne Lage in den letzten Jahren zu einer der begehrtesten Duisburger Wohnlagen entwickelt. Die Sechs-Seenplatte, der blaue See, der Entenfang und der Mülheimer Wald ist fußläufig zu erreichen.

Besonders zu betonen ist in Wedau das Freizeitangebot und die Nähe zur Natur. Der Stadtteil ist rundum von Wald umgeben, sodass Sie die Spazier- und Fahrradwege praktisch direkt vor der Haustüre haben.

Kindergärten und Grundschulen sind im Ort selbst zu finden. Weiterführende Schulen sind gut mit dem Bus zu erreichen.

Eine gute Anbindung an den Individualverkehr ist mit der Autobahn A 59, die in wenigen Autominuten zu erreichen ist, gegeben..



Ausstattung

Kunststofffenster Doppelverglasung

Kunststoffrolläden

ca. 1988 - Erneuerung der Fassade

ca. 1988 - Erneuerung der Dacheindeckung

ca. 2016 - Erneuerung der Heizungsanlage (Öl)

gedämmte Riemchenfassade

Baujahr 1949, Anbau Anfang der 60er

Grundstück 775m²

Wohnfläche : ca. 71 m²

zu Wohnzwecken genutzte Nutzfläche im Untergeschoss: ca. 31 m²

Ölheizung Baujahr 2016

Garage.



Sonstiges

Sie sind selber Eigentümer und planen den Verkauf Ihrer Immobilie?
Von der Marktbewertung bis zum Kaufvertrag sind wir für Sie da.
+++auch am Wochenende sind wir per Mail und Telefon erreichbar+++
Sa. / So. von 11.00- 17.00 Uhr, Tel. 02 03 - 28 09 89 0
Ihr
Unsermakler-Team.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Raum Nr 1 m Zugang Terrasse



Raum Nr 1



Raum Nr 2



Raum Nr 2



Flur



Küche, Blick zu Raum 1



Küche



Badezimmer



Gäste WC



Eingangsbereich



Treppe zum EG



Raum Nr 1



Kellerraum



Garage



Terrasse



Straßenansicht



Seitenansicht



Waschraum Heizungsraum



Abstellraum von draussen erreichbar



Grundwasserpumpe



Weg zum See

Anbieter

unsermakler GmbH
Sittardsberger Allee 101
47249 Duisburg

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

info@unsermakler.de