



Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Gartenidyll in Duisburg-Bergheim

SCH-K4005
Objektnummer

1938
Baujahr

150 m²
Wohnfläche

832 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Die Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, ein außergewöhnlich schönes Grundstück und eine Wohnlage, die Familien und Naturliebhaber gleichermaßen begeistert.

Auf einem rund 832 m² großen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll gepflegtes Zuhause mit viel Platz zum Leben, Entspannen und Genießen. Herzstück der Immobilie ist der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Blick in den wunderschönen Garten. Die überdachte Terrasse lädt dazu ein, die warme Jahreszeit in privater Atmosphäre zu genießen.

Auch im Obergeschoss setzt sich der wohnliche Charakter fort. Besonders attraktiv sind die Dachterrasse mit Blick ins Grüne sowie weitere flexibel nutzbare Räume für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenfreunde, Familien mit Kindern oder alle, die sich ihren persönlichen Rückzugsort im Grünen wünschen.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand.

Neugierig geworden?

Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé mit weiteren Informationen, Grundrissen, Ausstattungsdetails und zusätzlichen Fotos an. Gerne vereinbaren wir anschließend auch einen persönlichen Besichtigungstermin.

Flächen

Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	832 m²
Nutzfläche	102 m²
Zimmer insgesamt	4-5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etagen	1,50
Stellplatzart	Garage
Außenstellplätze	1
Garagenstellplätze	1
Balkone	1
Terrassen	3

Zustand & Erschließung

Baujahr	1938
Zustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	2023
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

Ausstattung

AUSZUG AUS DEN AUSSTATTUNGSMERKMALEN:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Grundstück ca. 832 m²
- Wohnfläche ca. 150 m²
- Überlange Garage mit elektrischem Torantrieb
- Elektrische Rollläden mit Timerfunktion
- Klimaanlage im Erd- und Obergeschoss

GARTEN & AUßENANLAGEN

- Großzügiger Gartenbereich
- Überdachte Terrasse
- Gartenbewässerung installiert
- Rasenmäroboter vorhanden

ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich (Hier wäre eine Raumabtrennung möglich)
- Offene Küche
- Moderne Hochglanz-Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Großformatige, helle Fliesen
- Modernes Duschbad mit WC
- Kaminofen im Wohnbereich

OBERGESCHOSS

- Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- Weiteres Zimmer mit Balkonzugang
- Wellnessbereich mit Ankleide und Badewanne
- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche

DACHGESCHOSS

Teilweise ausgebautes Dachgeschoss, keine Wohnfläche aber umbaubar
Vielseitig nutzbar, z. B. als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereich

KELLER

- Gepflegter Kellerbereich
- Kelleraußentreppe vorhanden
- Mehrere Abstell- und Werkräume
- Waschkeller

VIELFÄLTIGE MODERNISIERUNGEN

Bitte stellen Sie eine Anfrage um die umfangreicheren Informationen zu erhalten.

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Bodenbelag	Fliesen
Badausstattung	Dusche, Badewanne
Küche	Einbauküche, Offene Küche

✓ Gäste-WC
✓ teilmöbliert

✓ Kamin
✓ Wasch-/Trockenraum

✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in Duisburg-Bergheim, innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern aber auch Mehrfamilienhäusern. Duisburg Bergheim liegt im Duisburger Westen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaftsstruktur sowie eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und praktischer Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von einer guten Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sowie des Niederrheins.

Die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten sorgt zusätzlich für eine hohe Wohnqualität. Gerade Familien sowie Käufer mit Wunsch nach großzügigem Wohnen im Grünen finden hier eine attraktive Kombination aus Stadtnähe und angenehmem Wohnumfeld.

Preise

Kaufpreis	489.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	11.06.2036
Energieverbrauchskennwert	121,20 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Fernwärme
Heizenergieverbrauchskennwert	121,20 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1938
Energieausweis- Ausstellungsdatum	12.06.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen









Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **info@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **02181-1639910**

Telefon **0281-16399111**

Mobil **0178-6295000**

Fax **0281-16399129**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen