

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,  
Versicherungen, Wesel**



## **Mehr Platz, mehr Freiheit. Mehr Zuhause in Duisburg Beeck**

SCH-K4001  
Objektnummer

1950  
Baujahr

127 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

648 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

5  
Zimmer

## Die Immobilie

Dieses freistehende Einfamilienhaus erfüllt alle Wünsche, die Familien an ihr Zuhause stellen: Es bietet Platz, Sicherheit und Freiraum sowie einen einladenden Garten, der zum Abenteuerspielplatz werden kann.

Mit einer Wohnfläche von ca. 127 qm, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, finden Sie hier ausreichend Raum für ein großzügiges Familienwohnzimmer mit angrenzender offener Küche, die zum gemeinsamen Kochen und Leben einlädt. Mehrere Kinderzimmer sowie ein Homeoffice oder Gästezimmer bieten jedem Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort.

Nicht in der Wohnfläche enthalten, kommt der mit ca. 20 qm große, beheizbare Wintergarten hinzu. Der geflieste Wintergarten ist mit einem Heizkörper ausgestattet und verfügt an der gesamten Fensterfläche über elektrische Rollläden. An den Wintergarten schließt sich der großzügige Garten an. Stellen Sie sich vor, wie Ihre Kinder im Garten spielen, während Sie auf der Terrasse den Feierabend genießen. Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein Gartenhaus. Es gibt ausreichend Platz für Grillabende, Hochbeete oder sogar einen Pool.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur Quadratmeter es ist der Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Ihre Familie gemeinsam wachsen kann. Hier finden Sie den Raum, den Sie suchen, kombiniert mit der Sicherheit eines freistehenden Zuhauses und der Möglichkeit zu individuellen Rückzugsorten.

Weitere Informationen und Fotos erhalten Sie per E-Mail Anfrage über unser umfangreicheres Exposé.

## Flächen

Wohnfläche	<b>126,65 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>648 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>58 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>1</b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1950</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2021</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Absprache</b>
----------------------------	-----------------------

## Ausstattung

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 bietet eine Wohnfläche von 128 Quadratmetern, einschließlich eines ca. 20 Quadratmeter großen, beheizbaren Wintergartens. Alle Wohnräume sowie der Wintergarten sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Teilweise sind die Fenster mit Mückenschutzgittern versehen. Außerdem verfügen die Schlaf- und Wohnräume über eine moderne Wohnraumlüftung. Das Haus verfügt über Kabel-TV. Ein stilvolles Treppenhaus und eine historische Eingangstür verleihen dem Haus besonderen Charme. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die abgebildete Küche kann auf Wunsch im Haus verbleiben. Diverse andere Möbel können auf Wunsch übernommen werden. Im Erdgeschoss steht ihnen angrenzend an den Wohnbereich die offene Küche, ein Duschbad/Gäste-WC und ein Büro zur Verfügung. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Wannenbad. Einer der Schlafräume ist sehr groß, so dass dieser auch geteilt werden könnte. Ein entsprechender Türausschnitt mit Zarge und Tür ist noch vorhanden.

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuierung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen</b>
Badausstattung	<b>Dusche</b>
Küche	<b>Einbauküche, Offene Küche</b>

✓ Gäste-WC

✓ Rollläden

✓ Wasch-/Trockenraum

✓ Wintergarten

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Duisburger Stadtteil Beeck. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft mit Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Südlich des Grundstücks verläuft eine Bahntrasse (Werksbahn), die durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt ist und nur selten genutzt wird.

Familien profitieren hier von einer hervorragenden Infrastruktur: Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu den Autobahnen A42 und A59 optimal, was schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht.

Die ruhige Wohnlage bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ein hohes Maß an Lebensqualität. Das freistehende Haus bietet mit seinem großzügigen Grundstück viel Platz für Spiel und Freizeit. Mehrere Schlafzimmer und eine flexible Raumgestaltung machen es ideal für Familien. Die Immobilie stellt eine zukunftssichere Wohnform mit Potenzial zur Weiterentwicklung dar.

## Preise

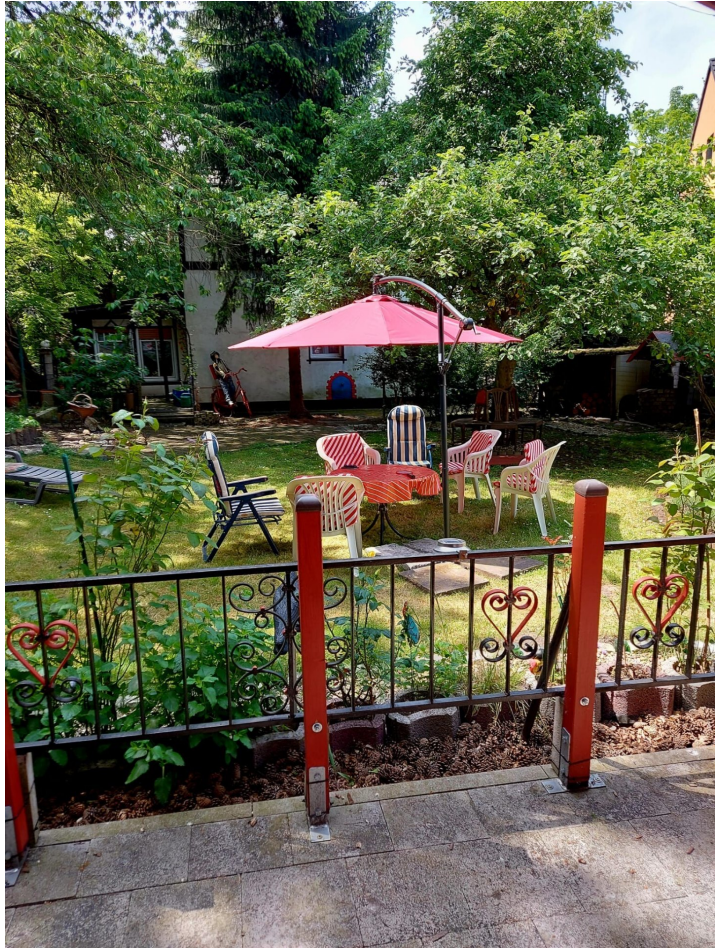
Kaufpreis	<b>295.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.05.2035</b>
Endenergiebedarf	<b>169,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>169,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>F</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2020</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>07.05.2025</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## 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