DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66668-13088

47178 DUISBURG

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROSSEM GARTEN IN DUISBURG-WALSUM ZU VERKAUFEN!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 84 m²	ca. 560 m²	4	279.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**279.000 €**
Wohnfläche	**ca. 84 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 560 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1965**
Unterkellert	**Ja**
Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**

Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**11.02.2036**
Ausstellungsdatum	**12.02.2026**
Endenergiebedarf	**181,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wärmewert	**181,5 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Fernwärmeheizung**
Energieausweis	**2014**

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Eingangsbereich

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1965 bietet mit einer Gesamtwohnfläche von 84 m² einen schönen Rahmen für Ihr neues Zuhause. Die Klinkerfassade zur Straßenseite und der großzügige Garten mit gewachsenem Baumbestand verleihen dem Haus seinen Charakter.

Herzstück des Erdgeschosses ist das Wohnzimmer mit Platz für einen Wohnbereich und einen Esstisch. Das große Fenster öffnet den Blick ins Grüne. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Ob Frühstück im Freien oder ein entspannter Abend mit Freunden: Unter der vorhandenen Markise lässt sich der Garten genießen. Bäume, Sträucher und ein Teich machen ihn zu einem besonderen Ort für kleine Auszeiten.
Eine separate Küche und ein Gäste WC ergänzen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer sowie zwei kompakte Zimmer, die sich als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad mit Badewanne vervollständigt diese Etage.
Über eine Ausziehtreppe erreichen Sie vom Flur aus den praktischen Spitzboden.
Im Keller stehen ein großer Partyraum mit Hauswirtschaftsbereich und eine kleine Werkstatt zur Verfügung. Praktisch ist der zusätzliche Zugang über die Außentreppe zum Garten.

Eine seitlich angebaute Garage und ein Außenstellplatz runden das Angebot ab.
Orientiert man sich an der Nachbarbebauung könnte eine Erweiterung des Baukörpers genehmigungsfähig sein.
Dieses Haus eignet sich perfekt für Menschen, die ein Haus mit praktischem Platzangebot und großzügigem Garten suchen.

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Vierlinden, im nördlichen Stadtgebiet von Duisburg-Walsum. Die Lage zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine gute Infrastruktur sowie eine verkehrsgünstige Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte aus. Die Kombination aus Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und guter Erreichbarkeit macht den Standort zu einer attraktiven Wohnlage.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld gewährleistet. Ein EDEKA-Supermarkt befindet sich in weniger als einem Kilometer Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter ALDI Süd und Lidl, sowie Bäckereien, Apotheken und verschiedene Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Angebot. Der nahegelegene Franz-Lenze-Platz bildet einen zentralen Anlaufpunkt des Stadtteils und bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind im Stadtteil vorhanden.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Das nahegelegene Allwetterbad Walsum, verschiedene Sportvereine sowie Grünflächen und Spazierwege entlang der Emscher sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Besonders die Grünzüge in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A59 mit der Anschlussstelle Dinslaken-West befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Duisburger Innenstadt, Düsseldorf und zu den umliegenden Wirtschaftsstandorten. Über das weiterführende Autobahnnetz ist auch die A3 erreichbar, wodurch eine gute überregionale Anbindung gewährleistet wird.

Die Dinslakener Innenstadt sowie der dortige Bahnhof sind in etwa 5 bis 7 Kilometern erreichbar. Die Duisburger Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen rund 13 bis 16 Kilometer entfernt. Der internationale Flughafen Düsseldorf befindet sich in einer Entfernung von ungefähr 35 bis 40 Kilometern und ist über das Autobahnnetz gut angebunden.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorteilhaft. Über die Straßenbahnlinie 903 bestehen direkte Verbindungen nach Dinslaken sowie in Richtung Duisburger Innenstadt und Hauptbahnhof. Ergänzende Busverbindungen ermöglichen die Erreichbarkeit weiterer Stadtteile und umliegender Wohngebiete.

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de

Insgesamt überzeugt der Standort durch die Kombination aus guter Nahversorgung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer verkehrsgünstigen Lage. Die Nähe zu den Städten Dinslaken, Duisburg und Oberhausen sowie die gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz machen die Immobilie insbesondere für Familien, Berufstätige und Pendler interessant.

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Wohnzimmer



Terrasse

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Terrasse



Terrasse

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Garten



Küche

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Gäste-WC



Flur OG

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Kinderzimmer 2



Wannenbad

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Speicher



Keller

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Partykeller



Partykeller

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Werkraum

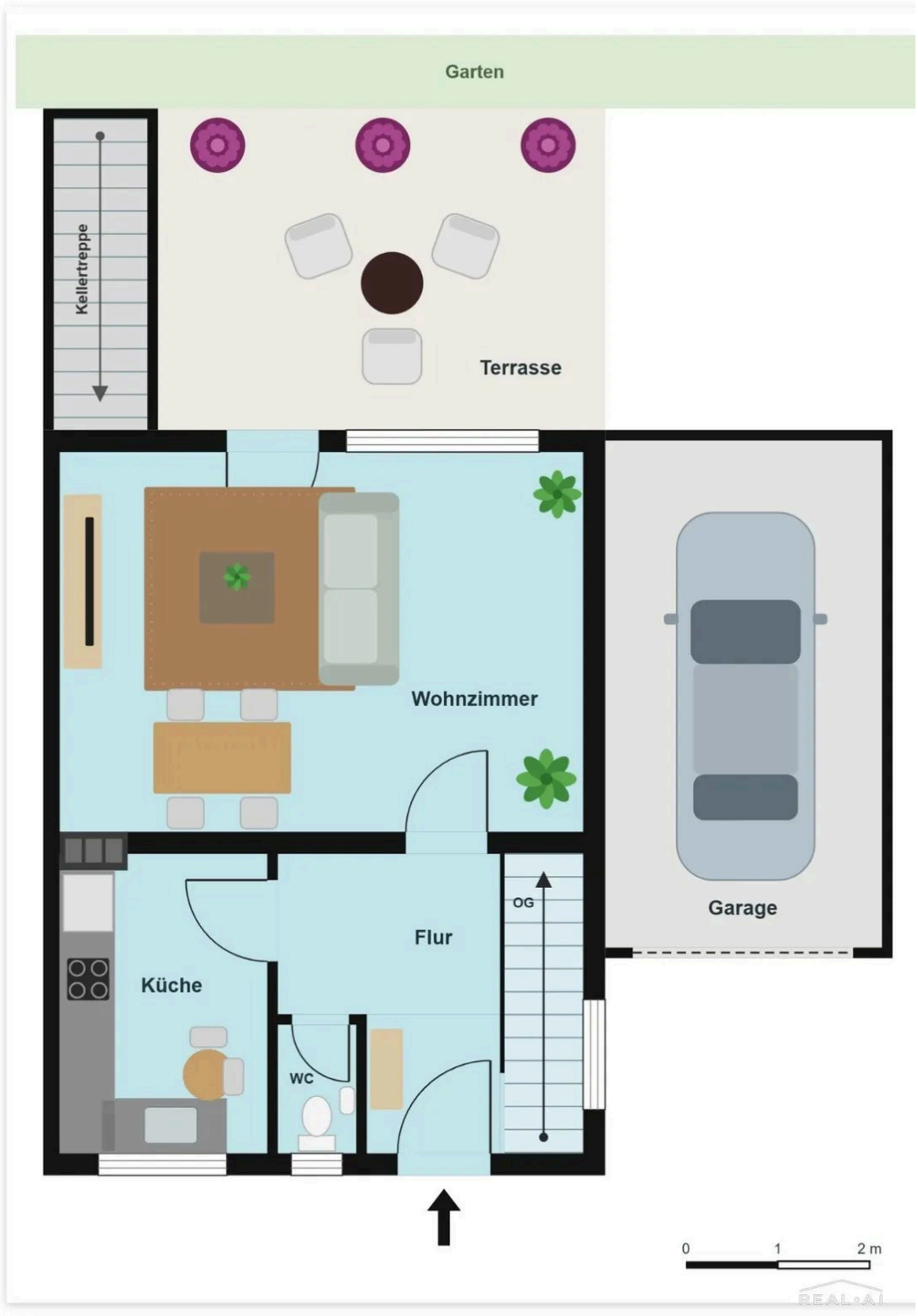


Grundstücksansicht

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de

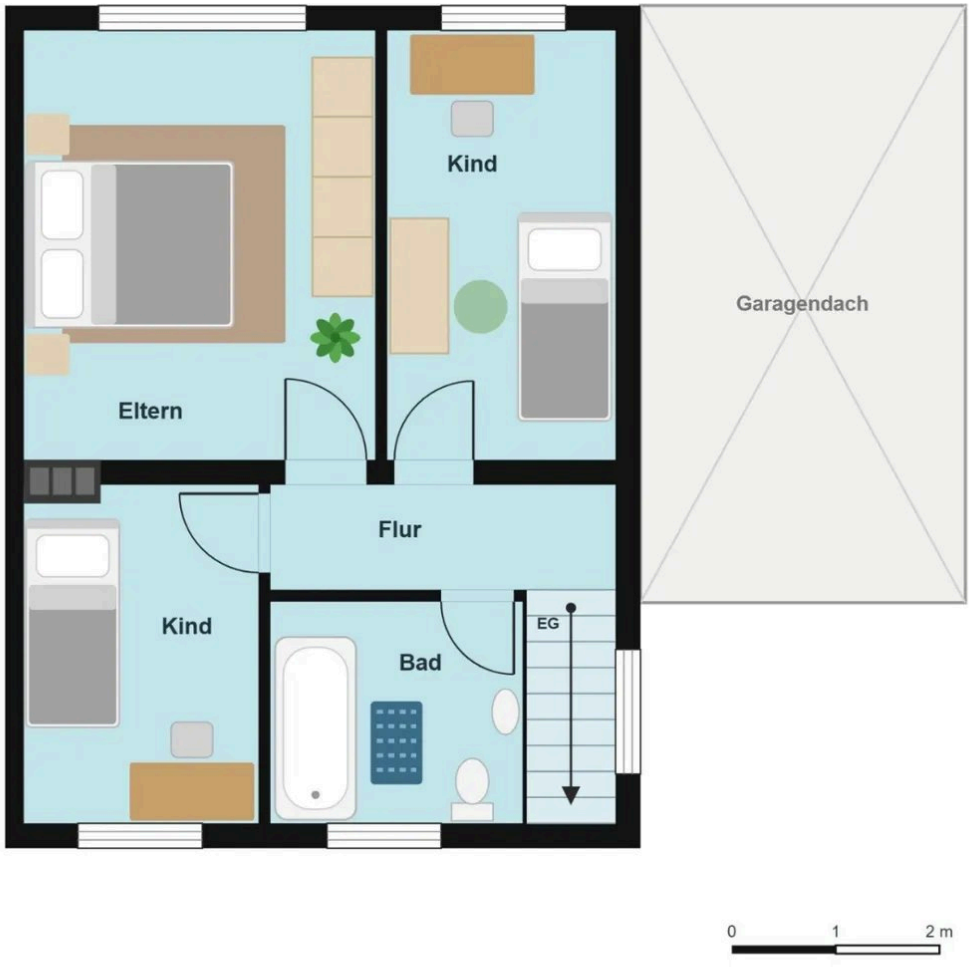


Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Grundriss Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de

Ausstattung

— Baujahr 1965

— Dacherneuerung im Jahre 1995, inklusive Dachisolierung

— Verklinkerung der Fassade im Jahre 1988

— Tageslichtbad aus dem Ursprung

— Bodenbeläge Laminat, Teppich und Fliesen

— Heizung Fernwärme

— Voll unterkellert

— Hobbyraum im Keller mit Theke und Sitzbereich

— Geräumiger Dachboden mit zusätzlicher Nutzfläche

— 1 Garage

— 1 Außenstellplatz

— Terrasse

— Gartenhaus

— Eckgrundstück mit großzügigem Garten mit gewachsenem Baumbestand

— Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Ihr Ansprechpartner

Lisa Kreikenbaum

Lomberg.de Immobilien.de Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: +49 (0)2151 - 80 72 26

E-Mail: lisa.kreikenbaum@lomberg.de

Diese Immobilie online