



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Attraktives 3-Familienhaus mit  
zusätzlichem Baugrundstück am  
Lutherpark in DU-Homberg**

**Objekt-Nr.:**

**66582-8492**

# Haus zum Kauf

in 47198 Duisburg - Homberg





## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**218 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**90 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**366 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**3**

Baujahr

**1926**

Stellplätze

**1**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**modernisiert**

## Beschreibung

Zwei jeweils ca. 87 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnungen im Erd- und 1.Obergeschoss, 2007 komplett saniert und ebenso modern wie hochwertig ausgestattet, EG-Wohnung im Frühjahr frei werdend, die WE im 1.OG ist bereits geräumt, im Dachgeschoss ist die ca. 45 m<sup>2</sup> große 3-Raumwohnung seit 2007 an einen alleinstehenden Herrn vermietet, der grundsätzlich gerne wohnen bleiben würde.

Das Haus wurde 2007 von Grund auf saniert, es präsentiert sich in einem sehr ansprechenden Zustand. Schäden sind nicht zu erkennen. Das 2-geschossige Gebäude mit Walmdach wurde mit einem Wärmedämm-Verbund-System wärmeisoliert, außerdem wurden je Wohnung eigene, separate Gas-Thermen installiert. Hierdurch entfällt die lästige Heizkostenabrechnung, da jeder Bewohner direkt mit dem Wärmelieferanten abrechnet. Zudem wurde eine PKW-Garage mit einem weiteren Abstellraum für Gartengeräte und -möbel angebaut.



## Ausstattung

Die Ausstattung der beiden großen Wohneinheiten ist neuzeitlich und sehr ansprechend. Es wurden sämtliche Elektro- wie auch wasserführende Leitungen ausgetauscht, zudem wurden alle drei Bäder komplett neu installiert. Die Böden sind entweder gefliest oder mit langlebigem Laminat ausgelegt, die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden versehen (im EG sogar mit elektrischen Rolllotrons), die Innentüren sind in Buche ausgeführt. Auch Haustür und die Tür von der Waschküche über die Kelleraußentreppe zum Garten wurde erneuert. Kurzum, an diesem Haus gibt es nichts auszusetzen!

## Sonstiges

Der Verkäufer plant, von dem aktuell 753 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine separate Bauparzelle mit einer Größe von 387 m<sup>2</sup> abzutrennen, sodass beim Haus ein 366 m<sup>2</sup> großes Grundstück verbleiben wird. Die Bauparzelle kann zusätzlich für EUR 129.000,- zzgl. 3,57 % Käuferprovision erworben werden.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 23.07.2020

Endenergiebedarf Wärme: 145 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1926, Sanierung 2007

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

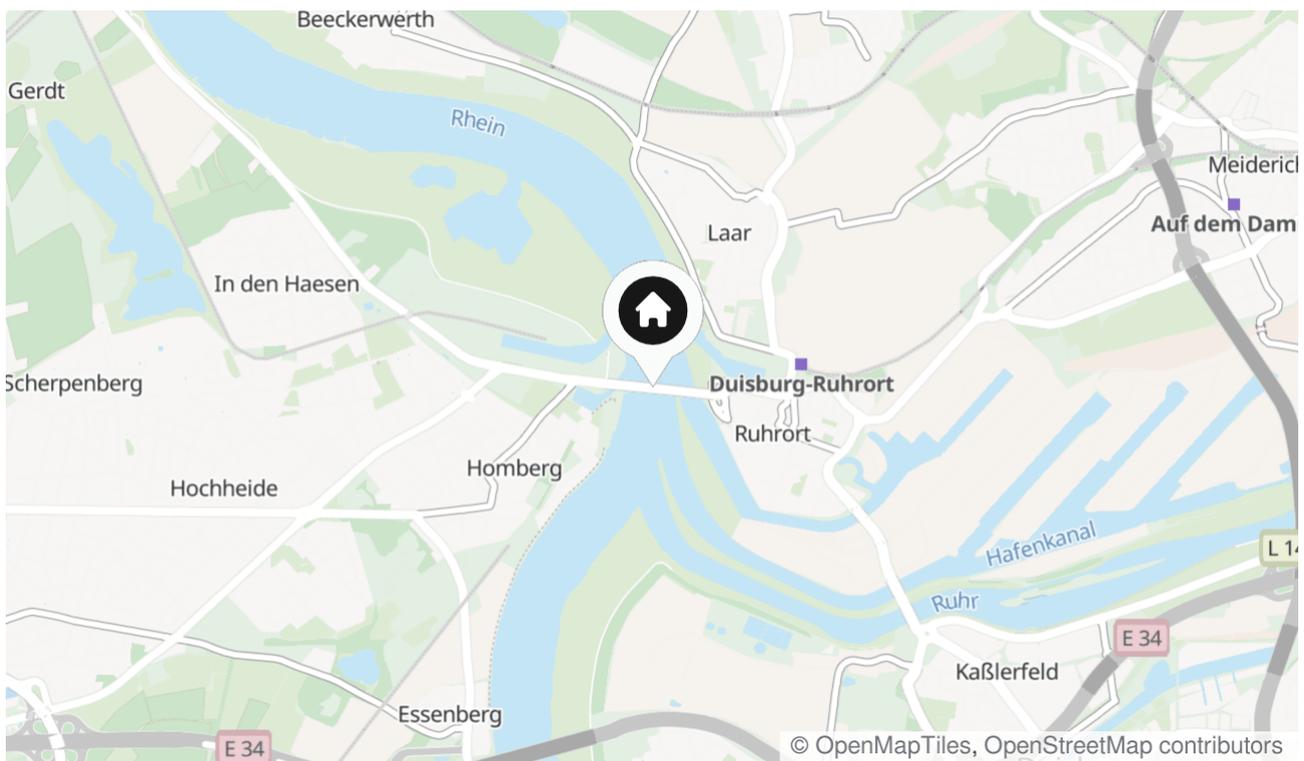
Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

## Lage & Umgebung

47198 Duisburg - Homberg

Ruhige, sehr renommierte Wohnlage unmittelbar am Lutherpark in DU-Homberg; Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grund- wie auch weiterführende Schulen fußläufig zu erreichen, gute Autobahnanbindung über A 40 und A 42 in die benachbarten Ballungszentren.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**145 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**23.07.2030**





3-Familienhaus in DU-Homberg



Moderne Eingangstür



Gartenseite - Sonnenseite!



Top-gepflegtes Treppenhaus



Diele EG



Wohnküche EG



Wohnküche EG



Wohnraum I EG



Wohnraum II EG



Echtes Raumwunder: Bad mit WC...



... Wanne und Duschköglichkeit



Blick ins Schlafzimmer EG



Blick in den Lutherpark



Diele 1.OG



Wohnküche 1.OG



Eigene Gas-Therme 1.OG



Wohnraum I 1.OG



Wohnraum II 1.OG



Badezimmer mit Wanne...



... und Dusche 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Auch der Keller top gepflegt



Terrasse der EG-Wohnung



Terrasse und Zugang zum Garten



Blick auf das Grundstück



## Kontakt

### **Hoffmann Immobilien GmbH**

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841 91990

E-Mail: [e.brotte@hoffmann-ivd.de](mailto:e.brotte@hoffmann-ivd.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Eckhard Brotte

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

