Gemütliches Reihenhaus in traumhafter, grüner Lage unmittelbar am Rhein

Roosstraße 7
47229 Duisburg

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	219.000,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	77 m^2
Nutzfläche	30 m^2
Grundstücksfläche	258 m^2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Baujahr	1926
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihr gepflegtes und historisches Reihenhaus verfügt über einen praktisch gestalteten Grundriss mit 4 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche und einem Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zum Balkon, zur Terrasse und zum Garten.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Zimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, einen Ankleideraum sowie ein (Gäste-) WC. Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres Schlafzimmer, das z.B. ebenfalls als Kinderzimmer oder Büro nutzbar ist, sowie einen weiteren Ankleide- bzw. Abstellraum. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit einem

Badezimmer, einem großen Hobby- bzw. Heizungskeller und einem Abstellraum.
Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 77m2 sowie eine Nutzfläche von ca. 30m2 und ca. 258m2 Grundstücksfläche. Es wurde 1926 in Massivbauweise in einer der beliebtesten Lagen Duisburgs im Ortsteil Friemersheim gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten, gepflegt und teilweise bereits renoviert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen steht nichts im Wege. Lediglich die Fassade ist denkmalgeschützt.
Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem begrünten und pflegeleichten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über drei Stufen durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit einem Glaselement, betreten. Ein Vordach schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele mit modernem Fliesenboden in Empfang.
Weiter gelangen Sie vom Entree in Ihre ebenfalls geflieste Küche, die Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke bietet. Die bestehende Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.
Ihr angrenzender, gemütlicher Wohnbereich ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Ein Öffnen der Wand zwischen Küche und Wohnzimmer könnte einen offenen Grundriss schaffen sowie ein großzügiges Platzangebot mit dann fast 30m2 Wohnfläche vermitteln. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt und mit einem Fliegengitter bestückt ist. Einen weiteren Blickfang stellt das Zusammenspiel aus dem hochwertigen Fliesenboden, den hell gestalteten Wänden und der abgehängten und mit Einbaustrahlern versehenden Decke dar. Die doppeltverglasten, weißen Kunststofffenster auf dieser Etage sind selbstverständlich mit Rollladen ausgestattet.
Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie direkt Ihren sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkon. Dieser ist mit zeitlosen Fliesen belegt und mit einer Markise, die bei Bedarf Schatten spendet, ausgestattet. Wenige Stufen führen Sie dann auf Ihre blickgeschützte, gepflasterte Terrasse. Hier wurde eine praktische Pergola auf einer großzügigen Fläche festinstalliert.
Der anschließende Garten ist sehr gepflegt und kann auch über die Rückseite Ihres Grundstücks betreten werden. Ein Rasen wurde verlegt, mehrere Gartenhäuser bietet Ihnen Stellfläche und ein Grundwasserpumpe sorgt für die Bewässerung Ihrer Grünzone. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.
Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein WC und insgesamt zwei Schlafzimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer mit einem integrierten Ankleideraum sowie ein Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder anderweitig genutzt werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. So kann in der Ankleide, in der bereits ein Fenster verbaut ist, auch ein vollständiges Badezimmer installiert werden. Das WC ist bislang zeitlos gefliest und ebenfalls mit einem Fenster ausgestattet. Die tapezierten und hell gestalteten Wände aus dem EG setzen sich in den Schlafräumen fort und die Türen sind in modernem Weiß gehalten. Im Elternschlafzimmer wurde die Decke erneut abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Der gewählte Bodenbelag in den Räumen ist stilvolles PVC. Die weißen Kunststofffenster sind ebenso doppeltverglast und mit Rollos sowie Fliegengittern ausgestattet. Der außergewöhnliche Blick von beiden Schlafzimmern in den grünen Außenbereich ist hervorzuheben.
Weiter führt Sie das Treppenhaus in Ihr ausgebautes Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Die flexible Gestaltung und Nutzung stellen Ihnen verschiedene Möglichkeiten wie z.B. ein weiteres Kinderzimmer zur Verfügung. Ein Ankleide- bzw. Abstellraum ergänzt die Fläche sinnvoll. Wie bereits im OG wurden die Wände tapeziert und hell gestaltet und die Türen Weiß gehalten. Als Bodenbelag wurde PVC in moderner Holzoptik gewählt. An Ihren doppeltverglasten Dachfenstern wurde Innenrollos angebracht. Auch hier blicken Sie über die ruhigen Grünanlagen.
Zuletzt gelangen Sie von der Diele im EG in Ihre vollständig unterkellerte Ebene. Hier wurde für Sie zunächst ein zeitlos gefliestes Badezimmer erstellt. Dieses ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Fenster und jeweils einem Platz für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Weiter steht Ihnen ein großzügiger Hobby- bzw. Heizungskeller sowie ein weiterer Abstellraum zur Verfügung.
Tragende Wände Ihres Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen,

schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verputzt und hell gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und die mit einem Glaselement bestückte Haustür ist massiv. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand. Das äußere Erscheinungsbild Ihres Hauses ist denkmalgeschützt.
Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es direkt auf Ihrer Straße sowie in den umliegenden Straßen.

Lage

Sie möchten in einem der beliebtesten Stadtteile direkt im Grünen wohnen?
Ihr neues Zuhause befindet sich nur wenige Meter vom Rhein entfernt im Duisburger Ortsteil Friemersheim auf der Roosstraße, einer verkehrsberuhigten Str. (30er-Zone) ohne Durchgangsverkehr in einer beliebten Lage. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Doch auch zentrale Straßen, die Sie in die angrenzenden Stadtteile führen, sind nah. Es handelt sich um ein alteingesessenes Wohngebiet, das als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden kann.
Im Ortskern finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken, die Sie auch ganz bequem zu Fuß erreichen können. Netto befindet sich z.B. schon in ca. 600m, Lidl oder Aldi in ca. 650-750m. Jeden Samstag findet zudem auch ein großer Wochenmarkt statt. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 600m. Für Ihre Gesundheit sorgen das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke in ebenfalls nur wenigen Gehminuten in der Ortsmitte. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser – die Helios Klinik sogar in nur ca. 400m Entfernung. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich in unmittelbarer Nähe in ca. 700m.
Das wohl größte und auch ökologische Highlight ist der direkte Naturbereich aus Rheinaue Friemersheim, Roos und Rhein. Hier warten in fußläufiger Nähe u.a. die beliebten Rheinwiesen auf Sie, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können. Ein Besuch im Biergarten mit Blick auf den Rhein gehört hier zum Tagesprogramm. Insbesondere die direkte, grüne Umgebung, die Zentrumsnähe und die optionale Verkehrsanbindung bieten Ihnen eine perfekte Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:
• Glasüberdachung (Vordach) als Regenschutz
• Moderne Fliesenböden und moderne, weiße Innentüren
• Geschmackvoll und hell gestaltete Wände und Decken
• Abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decke im Wohnzimmer
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zum Balkon, zur Terrasse und zum Garten
• Praktische Grundrissgestaltung mit Optimierungsmöglichkeiten
• Passgenaue Einbauküche optional
Obergeschoss:
• Zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer (Grundrissänderung möglich)
• Zeitlose PVC-Böden sowie moderne, weiße Innentüren
• Geschmackvoll gestaltete Wände und Decken
• Abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decke im Elternschlafzimmer
• Doppelverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen und Fliegengittern
• Großzügiger Ankleideraum mit Fenster

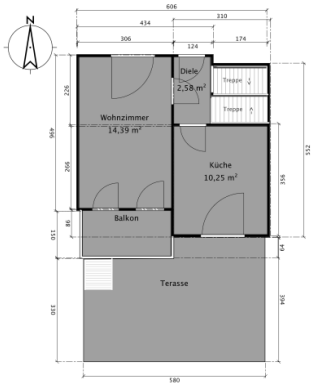
• Zeitlos gefliestes WC mit Fenster
Dachgeschoss:
• Weiteres Schlafzimmer (auch z.B. als Büro nutzbar) mit Blick auf die Grünzonen
• Moderne PVC-Böden in Holzoptik sowie moderne, weiße Innentüren
• Hell gestaltete Decken und Wände
• Doppeltverglaste Dachgeschossfenster aus Kunststoff und mit Innenrollos bestückt
• Ankleide- bzw. Abstellraum
Keller:
• Vollständig gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster sowie Waschmaschinenanschluss
• Großzügiger Hobby- und Heizungskeller
• Zusätzlicher Abstellraum

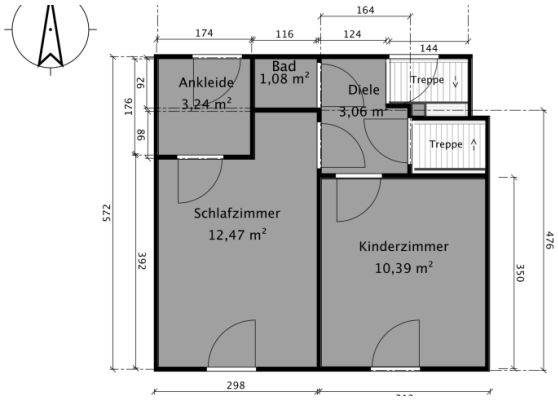
Sonstiges

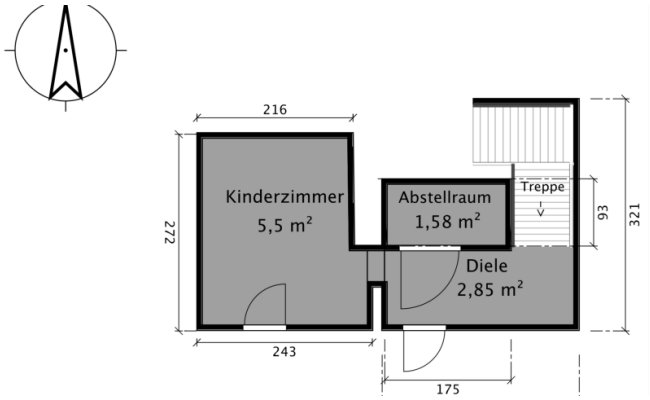
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

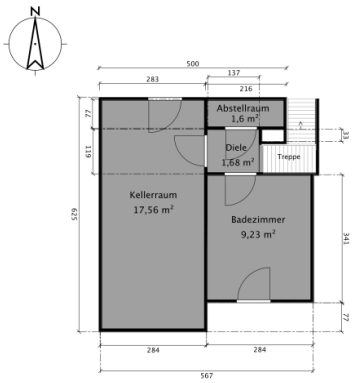
Adresse

Roosstraße 7
47229 Duisburg


N
Diele
2,58 m²
Treppe
Treppe
Wohnzimmer
14,39 m²
Küche
10,25 m²
Balkon
Terasse


Ankleide
3,24 m²
Bad
1,08 m²
Diele
3,06 m²
Treppe
Treppe
Schlafzimmer
12,47 m²
Kinderzimmer
10,39 m²


Kinderzimmer
5,5 m²
Abstellraum
1,58 m²
Treppe
Diele
2,85 m²


N
Abstellraum
1,6 m²
Diele
1,68 m²
Treppe
Kellerraum
17,56 m²
Badezimmer
9,23 m²

Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de