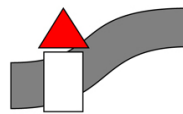


## Waldesruh und Seebrise in Duisburg □Dorf Friemersheim□! Drei-FH, DHH mit zwei Garagen und Werkraum



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 59533-4473

**Wohnfläche** 230 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das 2,5-geschossige Haus wurde ursprünglich ca. 1910 in massiver Bauweise mit Vollkeller und Satteldach als rechter Teil einer Doppelhaushälfte erstellt. Im Jahr 1947 erfolgte der Wiederaufbau. Seit jeher wurde laufend gute Instandhaltung betrieben und alle drei Wohnungen in diesem Haus präsentieren sich hinter der freundlich gestrichenen Putzfassade in einem technisch, optisch aktuellen und ansprechenden Zustand. Das teilweise eingefriedete Grundstück hat eine Größe von ca. 667 m<sup>2</sup> und verfügt neben großen gepflasterten (Spiel-) Flächen über eine rückwärtige Rasenfläche mit Gartenbrunnen. Hier lässt es sich leben und das Leben genießen. Im Haus betreten Sie im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß zwei nahezu identisch geschnittene Wohnungen: Im Erdgeschoss präsentieren sich ca. 97,40 m<sup>2</sup> in der Empfangsdiele, in zwei großen Arbeits-/Kinder-/Schlafzimmern, dem lichtdurchfluteten, großen Wohnzimmer, der Küche mit anliegendem Esszimmer und mit der von mehreren Räumen aus betretbaren Terrasse. Die ca. 90 m<sup>2</sup> große Wohnung im ersten Obergeschoss bietet Ihnen drei große Räume zur alternativen Nutzung als Wohn-/Arbeits-/Kinder-/Schlafzimmer und eine anheimelnde Wohnküche mit Zutritt auf den lauschigen Balkon. Schon beim Betreten des Hauses / der Wohnungen erfährt der Ankommende das gemütliche und einladende Klima des Hauses. In beiden Wohnungen finden sich tagesbelichtete große Dusch-/Wannenbäder mit zwei Waschplätzen in moderner weißer Optik. Im ausgebauten Dachgeschoss bietet sich Ihnen eine ca. 43,51 m<sup>2</sup> große 3-Raum-Wohnung mit Tageslicht-Duschbad. Wer den Keller mit seinen ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche betritt wird sich über dessen Gepflegtheit und Zustand sehr beeindruckt zeigen. Zwei massiv errichtete Garagen und ein (vermieteter) Werkstatt-/Hobbyraum runden das Angebot ab. Das Haus kann nach Absprache übergeben werden.

## Lage

Der Niederrhein an seiner östlichsten Stelle: Rheinhausen-Friemersheim. Glücklichen Umständen ist es zu verdanken, dass das als Gesamtbereich unter Denkmalsatzung gestellte Dorf Friemersheim weitgehend ursprünglich erhalten blieb und seinen Charakter bewahren konnte. Hierzu zählen die Dorfkirche und das alte Lehrerhaus aus dem Jahre 1800, das heute ein Heimatmuseum beheimatet. Stattliche alte Bauerngehöfte, wertvoller Baumbestand, die nahegelegene, naturgeschützte Rheinaue mit kilometerlangen, gepflegten Rad- und Wanderwegen und das Freibad Kruppsee machen Friemersheim heute zu einem beliebten Freizeit- und Erholungsgebiet. Kitas, Kindergärten, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Gute und zentrale Anbindung über den ÖPNV und die nahe gelegene A57.

## Ausstattung

Zur Ausstattung sei stichpunktartig erwähnt: Holz-Doppelisolierverglasung teilweise mit Rollläden, hochwertige Holzwohnungsabschluss- und Holzinrentüren in Natur belassen, Strom-, Gas-Wasserleitungsversorgung wurden erneuert, Dacheindeckung und -dämmung aus 2011, neuer Hausanstrich 2017, Gasbrennwerttherme aus 2014, Terrasse im Erdgeschoss mit WPC Dielen aus 2018, Balkon 1. Obergeschoss aus 2013, Pflasterung Hof aus 2016 Bäder in weiß mit hellen Sanitärobjekten, und und...und

## Sonstiges

WICHTIG: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen wir telefonisch keine Objektdaten weitergeben. Klicken Sie auf die Schaltfläche Anbieter kontaktieren; wir benötigen Ihre kompletten Adressdaten (Anschrift und Telefonnummer) bevor wir sensible Informationen weitergeben dürfen. Sie erhalten zunächst einen Maklervertrag, den Sie uns bitte bestätigen; danach senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu. Falls Sie nach zwei Tagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach. Wir sichern Ihnen verbindlich zu, dass wir Ihre personenbezogenen Daten nach der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) schützen und nach sechs Monaten archivieren. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an unser Unternehmen eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer). Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

## Bilder



















