

**120/319A****Handwerker gesucht!****2-Familienhaus mit großem Garten, 2 Garagen, viel Platz für 3 Generationen und Sanierungsbedarf, 47228 DU-Bergheim****LAGE:**

Rheinhausen – Bergheim gehört zu den beliebten Wohngebieten mit hervorragender Infrastruktur. Die Zentren Duisburg und Moers sind in wenigen Minuten Fahrweg erreicht, sehr gute Autobahnanbindung u. a. über die A 40 und A 57, Kindergärten und Schulen auf kurzem Weg.

**OBJEKT:**

2-Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, komplett unterkellert, der Keller ist nass und muss isoliert werden, verklankert, Baujahr 1931, der Anbau wurde ca. 1960 erstellt, ebenso die Garagen. Das Haus verfügt über eine Sprechanlage, Eingangsbereich von der Giebelseite. Hausbreite ca. 9m, Tiefe 10m. Der Grundstückswert inkl. der Anschluss- und Erschließungskosten beträgt rd. € 75.000,--.

**Wohnfläche: 146 qm, Grundstück: 478 qm****AUFTEILUNG:**

**EG:** 2 Räume mit Durchbruch als großes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Fenster, im Anbau Küche mit Ausgang in den Hofbereich und Garten  
**OG:** große Küche, Bad mit Fenster, 2 Wohn- bzw. Schlafräume  
**DG:** 2 Räume, kleine Küche, Toilette

**AUSSTATTUNG:**

Isolierglasfenster mit Rollläden, Gaszentralheizung, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer, Holztreppe, in den Wohnungen Laminatböden – unter den Laminatböden Dielenböden. Helle, hohe Räume. Die Wohnungen verfügen über eine sehr gute Aufteilung. Die Dacheindeckung und die Heizungsanlage sind ca. 20 Jahre alt, zu diesem Zeitpunkt wurden auch die Isolierglasfenster eingebaut. **Das Haus ist verwohnt und bedarf der Sanierung.**

**KAUFPREIS:**

€ 125.000,-- zuzüglich 3,57 % Käuferprovision inkl. Mehrwertsteuer.

