



EXPOSÉ

Mehrgenerationenhaus in 47229 Duisburg



Kaufpreis: 159.000,00 €

Wohnfläche: ca. 155 m²

Studio im DG: ca. 30 m²

Nutzfläche: ca. 60 m²

Grundstücksgröße: 212 m²

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Baujahr: ca. 1907

Stellplätze: 1 anmietbar, 30,00 €/Mon.

Endenergiebedarf: 219 kWh/(m²•a)

verfügbar ab: kurzfristig nach Vereinbarung

Maklercourtage: 3,57 % inkl. 19 % MwSt

Ihre ersten Eindrücke



Im Eingangsbereich fallen Ihnen die gut erhaltenen, für damalige Zeiten üblichen, Bodenfliesen ins Auge. Sie gelangen in das großzügig gehaltene Treppenhaus mit einem großen Treppenauge. Das gesamte Treppenhaus, inkl. der Eingangstüren und -rahmen wurde sehr aufwendig abgebeizt, geschliffen und mit Kegelbahnlack versiegelt.



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



In jeder Etage befindet sich ein Bad. Auf jeder halben Etage ist der Zugang zum WC.



Das Studio wurde in liebevoller Kleinarbeit ausgebaut, es ist über die Wohnung in der 2. Etage zu erreichen. Auf den ca. 30 m² befinden sich ein großer Raum und ein voll ausgestattetes Bad mit Badewanne und WC.



Die bunten Fenster auf der Rückseite des Hauses gehören zum Flur und zu den Etagen-WCs. Diese einfach verglaste, erhaltenswürdige Bleiverglasung ist aus dem Ursprungsjahr.



Die Gasheizung beheizt das Erd-, 2. Obergeschoss und das Studio. Im 1. Obergeschoss wird derzeit mit Nachtspeicheröfen geheizt.

Knapp 1 km entfernt, zu Fuß in ca. 15 Minuten, können Sie schöne Spaziergänge am Rhein unternehmen oder Sie spazieren in ca. 7 Minuten zum Kruppsee. Ebenfalls in knapp 10 Minuten Fußweg erreichen Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

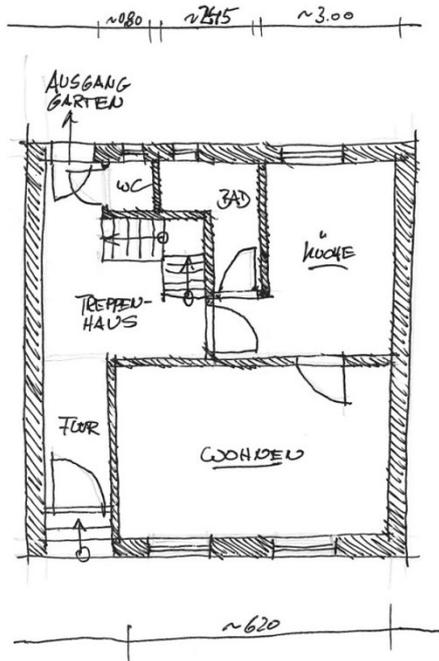
ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

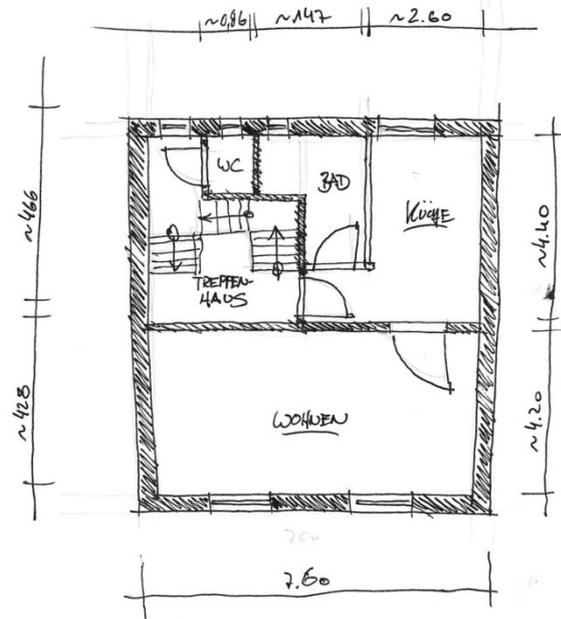
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

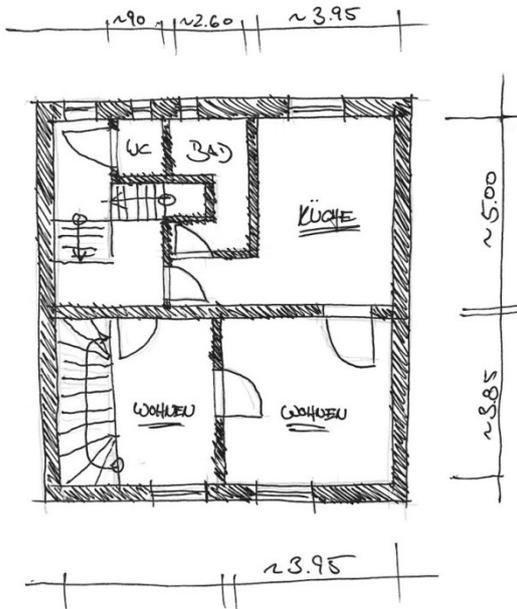
PRINZIPISSKIZZE
ERDGESCHOSS



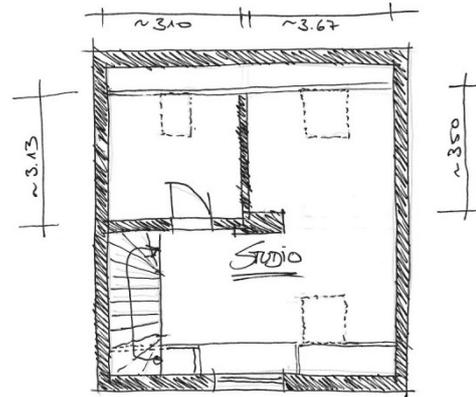
PRINZIPISSKIZZE
1. OBERGESCHOSS



PRINZIPISSKIZZE
2. OBERGESCHOSS



PRINZIPISSKIZZE
DACHGESCHOSS



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Historisch betrachtet gehörte Friemersheim bis 1707 zu den ältesten Ansiedlungen der ehemaligen Grafschaft Moers. Durch den Zuzug tausender Menschen nach dem Bau des Krupp'schen Hüttenwerks um 1900 veränderte sich nicht nur die traditionelle Lebensart, sondern auch die Landschaft. Ein neues Wohn- und Geschäftszentrum entstand nordöstlich des gewachsenen Dorfkerns zwischen Kaiserstraße und Kronprinzenstraße. Die Gemeinde Friemersheim wurde am 6. April 1923 mit Hochemmerich zur neuen Gemeinde Rheinhausen zusammengeschlossen. Der Gemeinde Rheinhausen wurden am 1. Juli 1934 die Stadtrechte verliehen. 1975 wurde Rheinhausen, aufgrund kommunaler Neuordnungen, Teil der Stadt Duisburg.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit uns möglich.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Nachfolgend die gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Wünschen Sie ausdrücklich vor Ende der Widerrufsfrist einen Besichtigungstermin, so erklären Sie sich damit einverstanden, dass mit Beginn der Besichtigung das Widerrufsrecht abgelaufen ist. Der Widerruf ist zu richten an:

ARA Kreativfabrik Niederrhein

ARA Immobilien

Dipl.-Ing. Andreas Schreier

Rundstr. 1a

47475 Kamp-Lintfort

Tel.: 02842 / 929 9084

Fax: 02842 / 929 9083

Mobil: 01525 / 249 5685

Mail: info@arakreativ.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 14 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Das Widerrufsrecht erlischt insbesondere für den Fall, dass an Sie weiterführende Informationen zum Objekt weitergegeben oder ein Besichtigungstermin vereinbart wurde.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685