



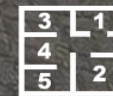
Wfl. ca. 167 m²



ca. 543 m²



Nutzfl. ca. 83 m²



4 Zimmer



Highlights

Bezugsfertiges, repräsentatives Einfamilienhaus mit Villencharakter in ruhiger Lage in Duisburg-Röttgersbach.

Das Objekt ist im Jahr 1992 in Massivbauweise errichtet worden. Es wurde seitdem fortlaufend instandgehalten und befindet sich somit in einem gepflegten Zustand.

2021 wurde eine neue, Energie sparende Gastherme eingebaut.

Alle Geschosse werden mittels Fußbodenheizung beheizt, auch das Kellergeschoss. Hier befindet sich eine eingebaute Sauna mit Dusche, Waschbecken und WC.

Der Keller, der auch über eine Außentreppe erreichbar ist, kann problemlos als zusätzliche Wohnfläche genutzt werden.

Alle Rollläden im Haus sind elektrisch fahrbar.

Die große Einbauküche mit Kochinsel ist im Preis inbegriffen.



Einfamilienhaus, freistehend



genaue Adresse auf Anfrage
47167 Duisburg



Wohnfläche ca. 167 m²
4 Zimmer, Keller



Baujahr 1992



Bauweise: massiv



2 Garagen + 2 Stellplätze davor



Objektzustand sehr gut



Gas-Zentralheizung (Buderus) von 2021
Endenergiebedarf: 99,2 kWh (m²·a)
Energieeffizienzklasse „C“
Energieausweis gültig bis 27.07.2036



649.000 € Kaufpreis
2,975 % Käuferprovision, inkl. MwSt.



Alle Geschosse mit Fußbodenheizung
(incl. Kellergeschoss)



Badezimmer mit großer Eckbadewanne



Gäste-WC



doppeltverglaste Kunststofffenster
alle Rollläden elektrisch



voll unterkellert
(komplett mit Fußbodenheizung,
teilweise zusätzlich ausgebaut)



Alarmanlage
(Einbruchmeldezentrale)

Ausstattung

Die Highlights der Immobilie auf einen Blick:

- ✓ repräsentative Villa-Optik mit großzügigem Raumkonzept
- ✓ Alarmanlage (Einbruchmeldezentrale)
- ✓ 2 Garagen + Stellplätze
- ✓ ca. 160 m² Wohnfläche
- ✓ 4 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 große Küche, Sauna im Keller
- ✓ große Einbauküche inbegriffen (mit Kochinsel)
- ✓ voll unterkellert (zum Teil ausgebaut)
- ✓ alle Geschosse mit Fußbodenheizung (incl. Kellergeschoss)

Objektbeschreibung

Dieses großzügige 1,5-geschossige Einfamilienhaus mit villenähnlicher Architektur in Duisburg – Röttgersbach in ruhiger, nahezu ländlicher Lage ist ein Raumwunder und sowohl für Ruhe suchende Familien als auch für junge Familien mit Kindern ein ausgesprochener Glücksfall.

Das freistehende Einfamilienhaus weist aufgrund seiner großzügigen Dimensionierung, der repräsentativen Architektur und der hochwertigen Ausstattungsmerkmale einen ausgeprägten Villencharakter auf.

Es ist 1992 in Massivbauweise errichtet worden. Zum Objekt gehören 2 Garagen (rechts und links des Objektes). Im Jahr 2021 wurde eine energieeffiziente Gastherme eingebaut. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller ist komplett per Fußbodenheizung beheizbar und kann somit zusätzlich zur offiziellen Wohnfläche als Wohnraum genutzt werden.

Das Objekt befindet sich in gutem Zustand und ist nach einigen Renovierungsmaßnahmen beziehbar.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich eine sehr geräumige Küche, welche offen und modern mit großer Kochinsel gestaltet wurde. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Weiter befinden sich im Erdgeschoss das großzügige Gäste-WC und der helle Wohn-Essbereich mit einer gemütlichen Kaminecke. Vom Wohnzimmer aus hat man durch das Panoramafenster einen hervorragenden Blick auf die große Gartenterrasse und den Garten mit seinem großen Fischteich, in welchem sich die Koi-Karpfen wohlfühlen. Dieser Bereich mit Schatten spendenden Obstbäumen lässt Sie sofort entspannen.

Das Erdgeschoss ebenso wie das gesamte Obergeschoss und auch das gesamte Kellergeschoss sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

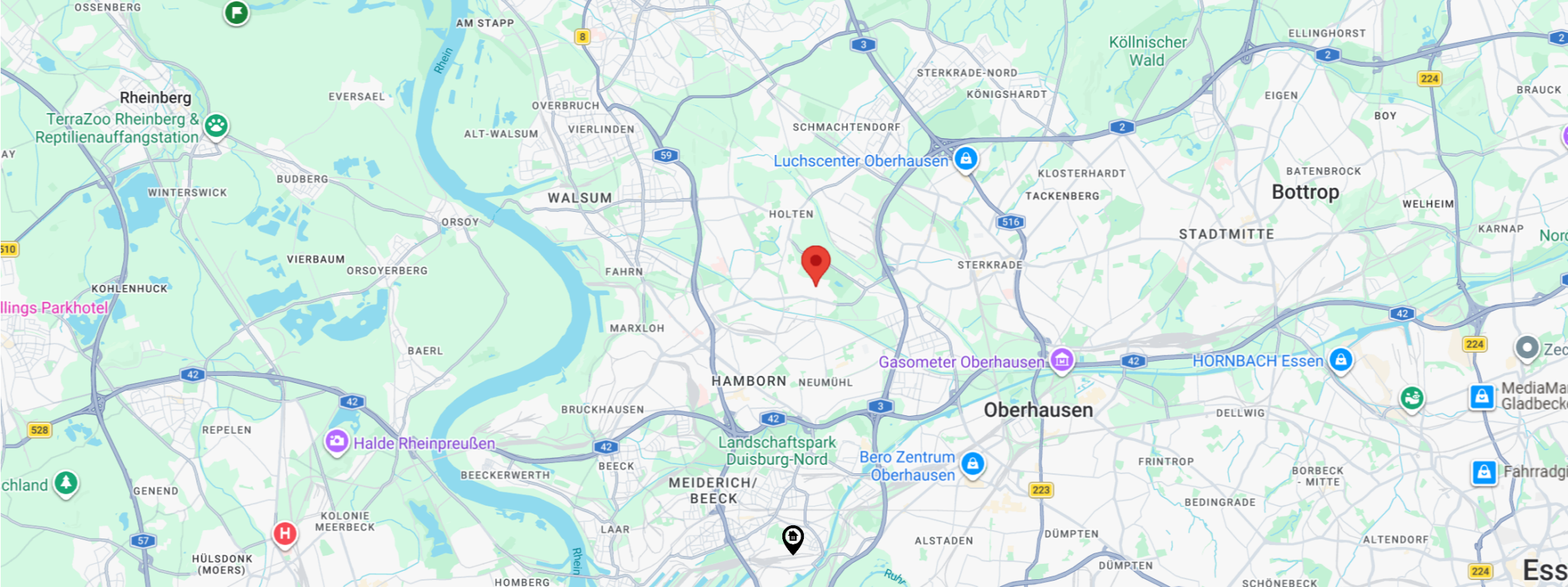
Das Erdgeschoss ist komplett mit hochwertigen Bodenfliesen versehen.

Von der Diele gelangt man über eine massive, hell geflieste Betontreppe in die obere Etage. Das Obergeschoss teilt sich in 3 Räume, ein Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer. Die Schlafräume sind mit hochwertigem Parkett versehen, Flur und Bad mit hellen Bodenfliesen.

Das sehr große und helle Bad (Fenster zu zwei Seiten) ist raumhoch gefliest und verfügt über eine große Eckbadewanne, eine Dusche und zwei Waschbecken.

Im raumhoch gefliesten Kellergeschoss befindet sich ein großzügiger Saunabereich mit Sanitäranlagen und einer Solarium-Bank. Weiterhin befinden sich hier noch ein Heizungsraum, ein Vorratsraum und eine große Waschküche mit direktem Zugang zum Garten über eine Außentreppe.

Alles in allem bietet dieses Objekt einigen Luxus, erstaunlich viel Platz und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.



Lage

Das nächstgelegene Naherholungsgebiet, der Revierpark Mattlerbusch mit dem angrenzenden Freizeitpark Hamborn, befindet sich in rund 2,0 km Entfernung und ist in etwa 5 Fahrminuten bzw. 25 Gehminuten erreichbar. Das rund 80 Hektar große Erholungsgebiet bietet weitläufige Grün- und Waldflächen, Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Zum beliebten Golfplatz Röttgersbach sind es nur 2 Minuten mit dem Pkw. Der Golfclub verfügt über zwei 9-Loch-Plätze (West- und Ostplatz), eine zweistöckige Driving Range sowie umfangreiche Trainingsmöglichkeiten. Der Ostplatz kann teilweise auch von Anfängern im Rahmen eines „Pay & Play“-Angebots genutzt werden.

[Karte in Google Maps öffnen](#)

	Einkaufsmöglichkeiten	0,4 km
	ÖPNV	0,3 km
	Bahnhof	3 km
	Autobahn	3 km
	Flughafen	30 km
	Golfplatz	1,6 km

Revesta

Die Revesta wurde vom Eigentümer beauftragt, dieses Objekt an einen Kaufinteressenten zu vermitteln. Ihnen als Kaufinteressenten stehen wir gerne für nähere Auskünfte zur Verfügung.

Unser Ziel ist es, die Immobilienvermittlung nachhaltig zu verbessern. Nutzen Sie das Revesta-Cockpit, um sich jederzeit über die durch uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[Objektseite öffnen](#)

Kann ich mir diese Immobilie leisten?

Die Revesta unterstützt Sie sehr gerne auch bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie.



Unsere Highlights

- ✓ Angebote von mehr als 550 Banken bei völliger Bankenunabhängigkeit
- ✓ Maßgeschneiderte Lösungen und persönliche Beratung
- ✓ Spezialisten Team für komplexe oder schwierige Finanzierungen
- ✓ Sonderkontingente und Exklusivprodukte

[Tilgungsrechner](#)

[Budgetrechner](#)

[Finanzierungsrechner öffnen](#)

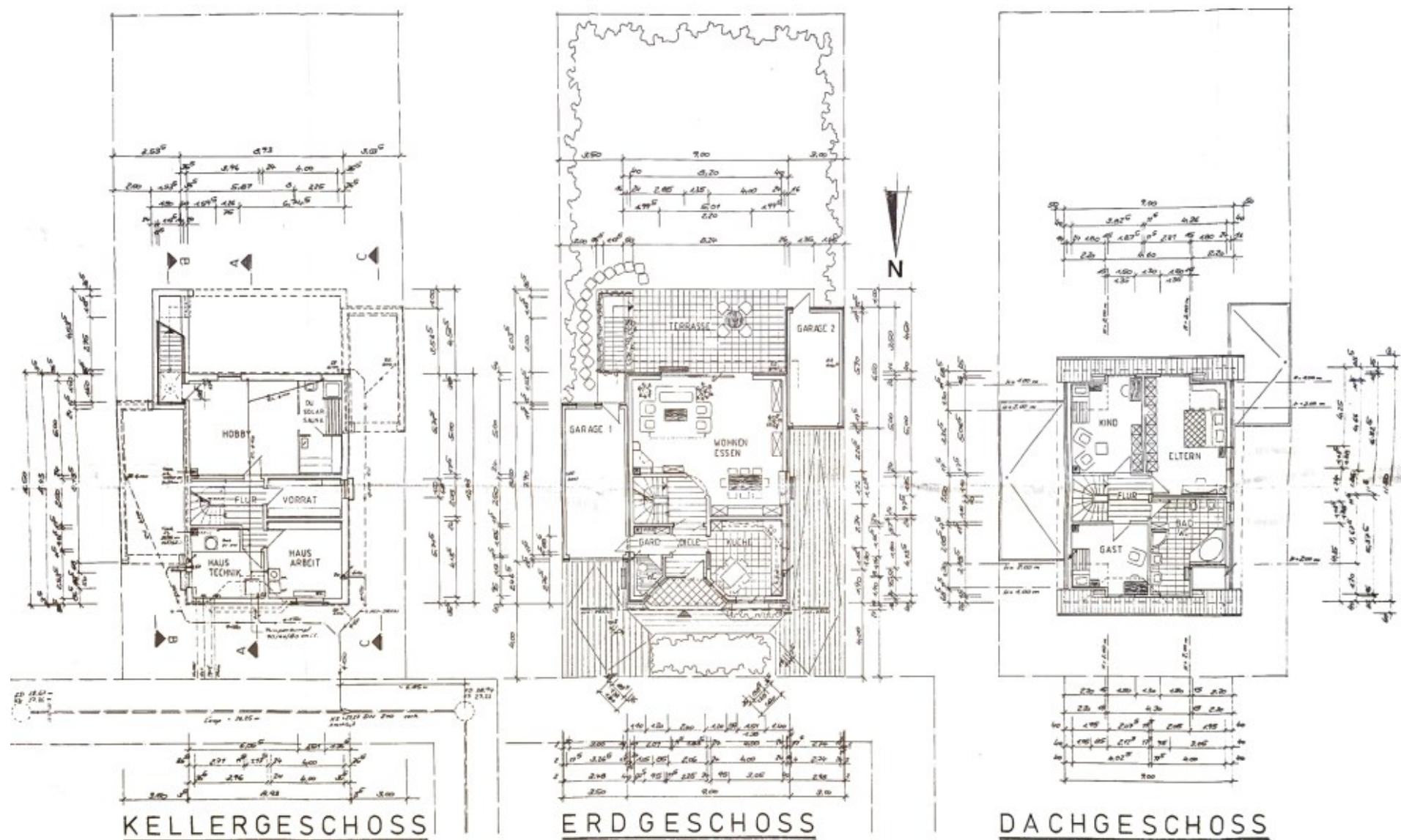
Das Revesta-Team ist gerne für Sie da

Maulbeerkamp 12
46509 Xanten
Tel.: 0174-9610607

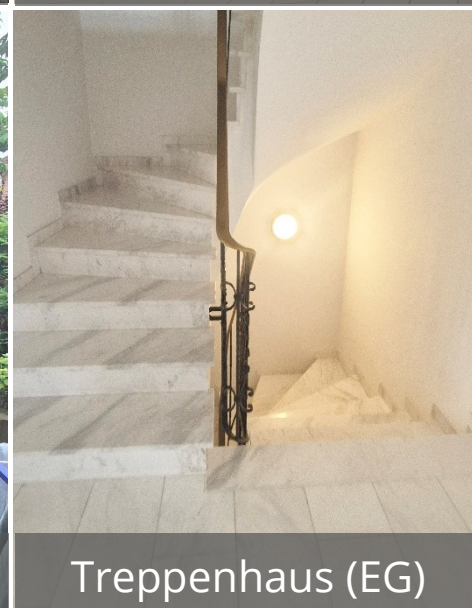
E-Mail: immobilien@revesta.de
Homepage: www.revesta.de

[Finanzierungsangebot anfordern](#)

Grundrisse



Objektfotos





Küche (EG)



Küche (EG)



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



Essbereich im Wohnzimmer (EG)



Flur (OG)



Blick ins Bad (OG)



Bad (OG)



Schlafrum 1 (OG)



Schlafrum 2 (OG)



Schlafrum 3 (OG)



Schlafrum 3 (OG)



Saunakeller



Heizungskeller



Waschkeller



Sicherungskasten Einbruchmeldezentrale

Sonstiges

Übernahme:

Nach Vereinbarung.

Besichtigungen:

Nur nach vorheriger Terminabsprache.

Terminabsprache unter: 0174 9610607

Provision:

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unseren Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und dessen Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,975 % des Verkaufspreises (inkl. 19 % MwSt.) ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe ist mit dem Verkäufer abgeschlossen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen.

Allgemein:

Sämtliche, in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, oder eines Dritten. Insbesondere im Falle älterer, bewohnter oder umgebauter Immobilien kann letzten Endes nicht immer gewährleistet werden, dass der neueste Stand der Technik eingehalten ist und das Objekt daneben allen Anforderungen standhält. Der Makler übernimmt in der Folge keine Gewähr für die Richtigkeit der von ihm lediglich weitergegebenen Informationen zur Beschaffenheit der Immobilie und/oder deren uneingeschränkter Eignung zu einer vorgesehenen Nutzung. Soweit der Makler neben der eigenen Sorgfalt auch für eigene Auskünfte haftet, ist diese Haftung auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Handeln beschränkt. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Revesta GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 6 Nr. 1 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es nach § 11 GwG erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres gültigen Personalausweises oder Reisepasses festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der/die wirtschaftlich Berechtigte/n hervorgeht/hervorgehen. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen der Revesta GmbH (nachfolgend Makler genannt) und dem Kunden als Verbraucher

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht und Vollmachterteilung

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt, und soweit der Aufwendungsersatzanspruch vereinbart worden ist.

§ 7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Als Auftraggeber haben Sie das Recht, diesen Vertrag binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie die Revesta GmbH mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Post, per Fax oder per E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Widerruf per Post an:

Revesta GmbH
Maulbeerkamp 12
46509 Xanten

Widerruf per E-Mail an:

info@revesta.de

Widerruf per FAX an:

02801 9884114

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

Für den Fall, dass Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück an:

Revesta GmbH
Maulbeerkamp 12
46509 Xanten

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns geschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (erbrachten Dienstleistung):

- bestellt am:
- Name des/der Verbraucher(s):
- Anschrift des/der Verbraucher(s):
- Datum und Unterschrift(en):

Erklärung des Verbrauchers

- Ich habe die Widerrufsbelehrung und die Widerrufsfolgen gelesen und zur Kenntnis genommen.
- Ich bin ausdrücklich damit einverstanden, dass die Revesta GmbH vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit beginnt (§357 Abs. 8 BGB).
- Mir ist bekannt, dass ich damit bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Revesta GmbH mein Widerrufsrecht verliere (§356 Abs. 4 BGB).

Namen(n) Auftraggeber:

.....
Datum, Unterschrift(en)