

**F|C|G**

*Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel*

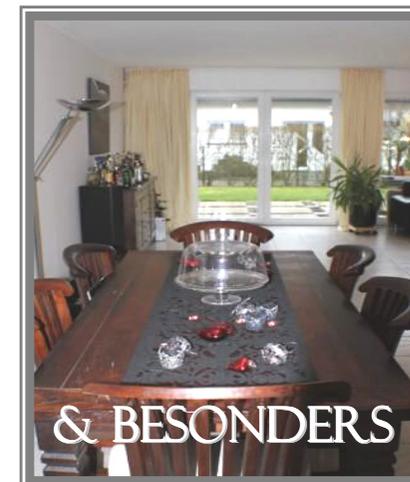
*Elegante Villen-Doppelhaushälfte  
in attraktiver Lage*



**F|C|G**

*Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel*

## CHARMANTER FREIRAUM



*Die FCG GmbH bemüht sich, auf ihrer Webseite zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen.  
Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen- und Daten wird keine Haftung übernommen.*



Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

### Objektbeschreibung

*Dieses schöne Villenhaus besticht vor allem durch seine hochwertige Ausstattung und durch den Freiraum den die Räumlichkeiten vermitteln. In dem Erdgeschoss sind sämtliche Räume hell gefliest und die Terrasse sowie der Garten sind durch die große Fensterfront des Wohnzimmers zu erreichen. Der kleine aber durchaus feine Garten lädt zu gemütlichen Grillabenden mit Freunden ein, oder zum Spielen mit den Kindern.*

*In der ersten Etage, welche man über eine schöne Wendeltreppe erreicht, befindet sich das geräumige Schlafzimmer, ein Zimmer welches auch als Hobby-/Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie das Badezimmer. Letzteres verfügt nicht nur über eine Dusche, sondern auch über eine Badewanne und bietet die Möglichkeit, bei einem gemütlichen Bad zu entspannen. Bis auf das Badezimmer, welches über ein normal großes Fenster verfügt, sind die Räume in der ersten Etage mit bodentiefen Fenstern ausgestattet. Helligkeit und großzügige Räume machen diese Immobilie zu einem echten Hingucker und schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.*

*Im Obergeschoss befindet sich ein Zimmer, welches als zweites Kinderzimmer oder anderweitig genutzt werden kann.*

*Zu erwähnen ist noch, dass in dem Erdgeschoss gänzlich eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt, in den oberen Etagen befinden sich Heizkörper. Die gute Isolierung schafft ein angenehmes Raumklima.*

*Wer Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legt ist bei dieser Immobilie genau richtig.*

**F|C|G**

*Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel*

*Die elegante  
Marmortreppe  
führt Dich vom  
Erdgeschoss  
sowohl ins  
Obergeschoss, als  
auch in das  
Dachstudio*



*Das wunderschöne,  
großzügige  
Schlafzimmer lädt zum  
entspannten Träumen  
ein...*





F|C|G

*Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel*

*Lagebeschreibung*

*Die Lage dieser Immobilie ist als praktisch zu bezeichnen.*

*In einer Privatstraße gelegen entsteht die nötige Ruhe,  
nervigen Straßelärm sucht man hier vergeblich.*

*Schulen, Kindergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs  
findet man in fußläufiger Entfernung.*

*Die Nachbarschaft ist kinderfreundlich da mehrere Familien  
dort ansässig sind und die Umgebung lädt zum Spielen ein.*

*Egal ob mit oder ohne Kinder, die Umgebung ist optimal.*

*Das Autobahnnetz ist nicht weit entfernt und bietet die  
Möglichkeit schnell in die umliegenden Städte wie Moers  
oder Krefeld zu gelangen. Auch die Niederlande sind nicht  
weit entfernt.*



F|C|G

Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

Fakten:

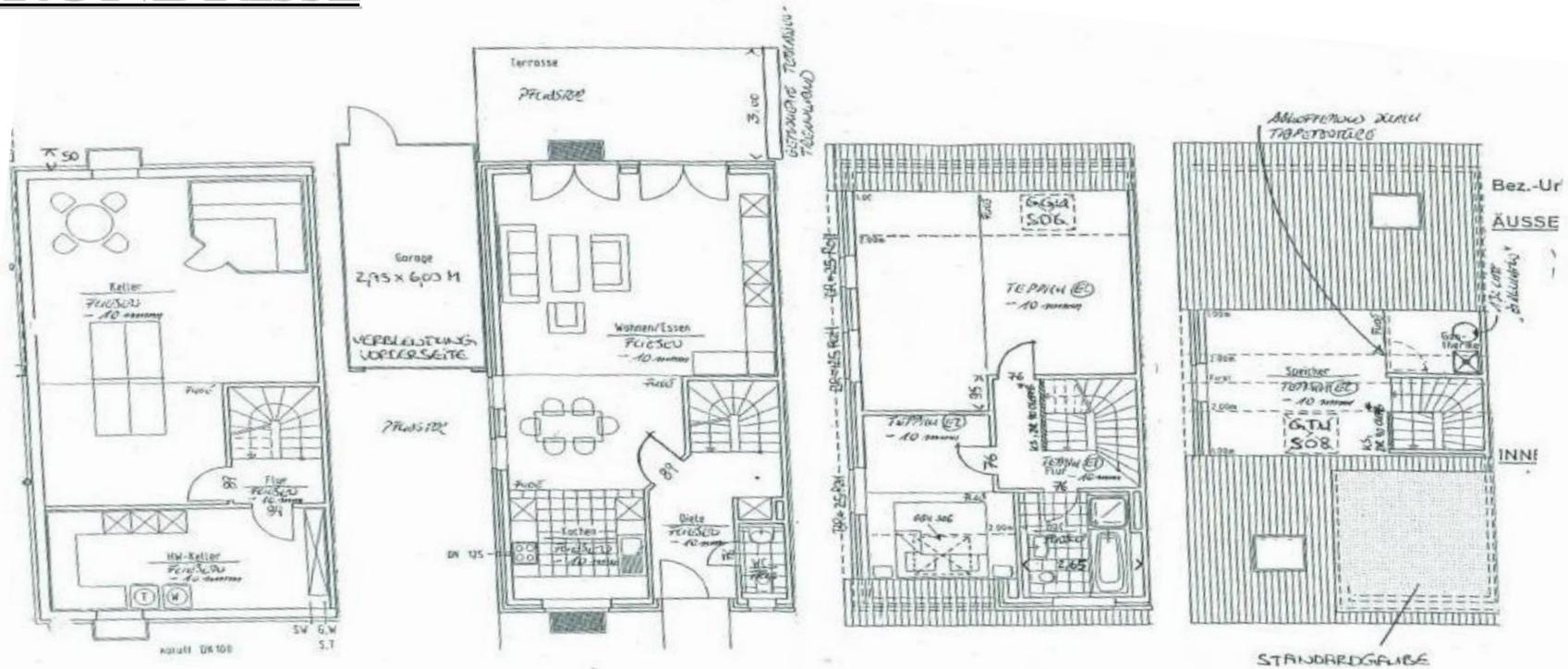
Objektart:	Doppelhaushälfte/ Villenhaus
Standort:	Duisburg
Baujahr:	2004
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Wohnfläche:	ca. 131 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Gäste WC:	Ja
Grundstücksgröße:	ca. 249 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	374.000,00 €
Provision:	3,57% Käuferprovision



# F|C|G

Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

## GRUNDRISSSE



### Kellergeschoss

Schw. Estrich: 14 cm  
Heizung: HK

KONT. MIT ESTRICHZUSATZBOEN

### Erdgeschoss

Schw. Estrich: 17 cm  
Heizung: P.B.-HK

KONT. MIT ESTRICHZUSATZBOEN

### Obergeschoss

Schw. Estrich: 17 cm  
Heizung: HK

ZUSATZBOEN 126 AT 300

### Dachgeschoss

Schw. Estrich: 10 cm  
Heizung: HK



Uwe Dennesen Katja Dennesen Tina Holz Müller

**FCG**

*Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel*

- Immobilien
- Finanzierungen
- Bausparen

### Wir über uns:

Wir, die FCG, sind ein dynamisches und kompetentes Team, welches auf Deine Bedürfnisse eingeht und Dir bei der Suche zu Deiner Wunsch-Immobilie behilflich ist.

Nicht nur der gesamte Vermittlungsprozess wie An- und Verkauf, als auch Vermietung der Immobilien ist uns wichtig, sondern auch **DU** als Persönlichkeit!  
Denn für uns ist es ein großes Muss, den Kunden persönlich, kompetent und individuell unter Berücksichtigung seiner Ansprüche zu beraten.

### Profitiere von unseren Stärken:

- Immobilien Marktwertermittlung
- 20 Jahre Maklererfahrung
- Kostenlose Erreichbarkeit
- All-Inclusive-Service
- Versicherungen, Finanzierungen, Bausparen
- Mitarbeiter, von denen mindestens einer immer für Dich Zeit hat!



**Finanz & Home Consulting GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn**  
Tel +0049 -(0) 800 4686324 Fax +0049 -(0) 2845-39547-47 info@f-c-g.de  
www.f-c-g.de