

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Duisburg

### Familienfreundliches Traumhaus in ruhiger Privatstraße



Objekt-Nr. **OM-447976**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **549.000 €**

47249 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahmedatum	31.12.2026
Grundstücksfläche	291,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrter und besonders ruhiger Lage von Duisburg-Wanheim, in einer verkehrsberuhigten Privatstraße (Spielstraße), befindet sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2003. Als vorletztes Haus in einer Stichstraße ohne Durchgangsverkehr genießen Sie hier maximale Privatsphäre und Sicherheit – ideal für Familien mit Kindern.

Das Haus überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 145m<sup>2</sup> sowie zusätzliche ca. 52m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Das 291 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet neben einer neu gestalteten Terrasse auch einen massiv gebauten Pool (3 x 5 m), der seit 2020 für Urlaubsfeeling im eigenen Garten sorgt.

Highlights der Immobilie:

Ruhige Privatstraße / Spielstraße ohne Durchgangsverkehr

Familienfreundliche Nachbarschaft

Ca. 145m<sup>2</sup> Wohnfläche + 52m<sup>2</sup> Keller

Grundstück ca. 291 m<sup>2</sup>

Garage mit Spitzdach

Hochwertig modernisierte Bäder (2016 & 2021)

Klimaanlage auf allen Etagen

Photovoltaikanlage (10,5 kWp) mit Speicher (10 kW)

Warmwasseraufbereitung durch Wärmepumpe unterstützt durch PV

Sehr niedrige Energiekosten

Enthärtungsanlage(BWT)

Massiver Pool (Baujahr 2020)

Terrasse und Außenbereich hochwertig erneuert (2018)

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand – es besteht kein Renovierungsstau.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und gepflegte Ausstattung ohne Renovierungsstau. In den letzten Jahren wurden wesentliche Bereiche modernisiert, darunter das Hauptbad (2016) sowie das Gästebad (2021).

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine Klimaanlage auf allen Etagen. Die installierte Photovoltaikanlage (10,5kWp) mit Speicher unterstützt sowohl die Stromversorgung als auch die Warmwasseraufbereitung und trägt zu sehr niedrigen Energiekosten bei.

Der Außenbereich wurde 2018 vollständig neu gestaltet und durch einen massiv gebauten Pool (3 x 5 m, Baujahr 2020) ergänzt. Eine Garage mit zusätzlichem Stauraum sowie eine Enthärtungsanlage runden das Gesamtbild ab.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne große Renovierung bezogen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der dargestellte Grundriss entspricht in Teilen nicht mehr dem aktuellen Zustand, da im Laufe der Zeit kleinere Anpassungen an der Raumaufteilung vorgenommen wurden. Die beigefügten Fotos geben den aktuellen Zustand der Immobilie realistisch wieder.

Der Kaufpreis ist als Verhandlungsbasis zu verstehen. Bei entsprechender Nachfrage erfolgt die Vergabe nach Angebot.

## Lage

Die Immobilie liegt in Duisburg-Wanheim mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur St. George's School Duisburg-Düsseldorf, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Zudem laden Naherholungsgebiete wie der Biegerpark sowie Tiger and Turtle – Magic Mountain zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein – beide bequem fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



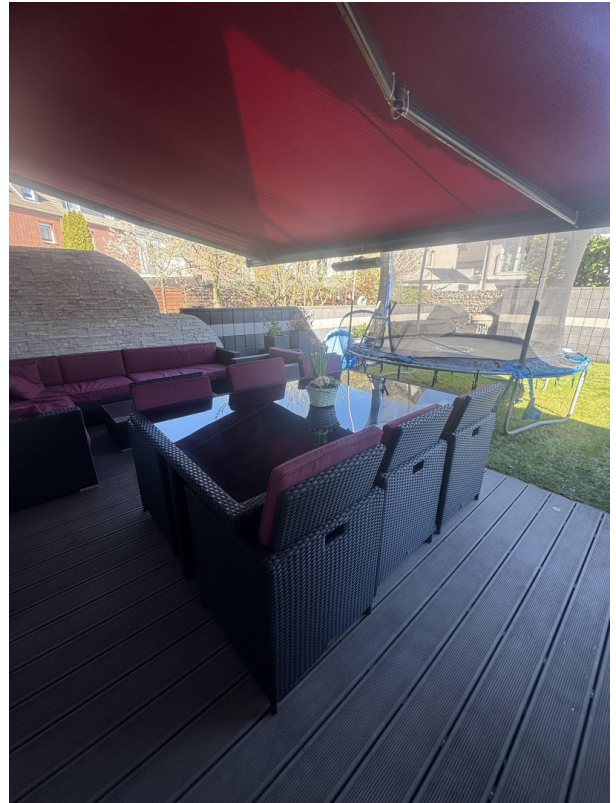
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



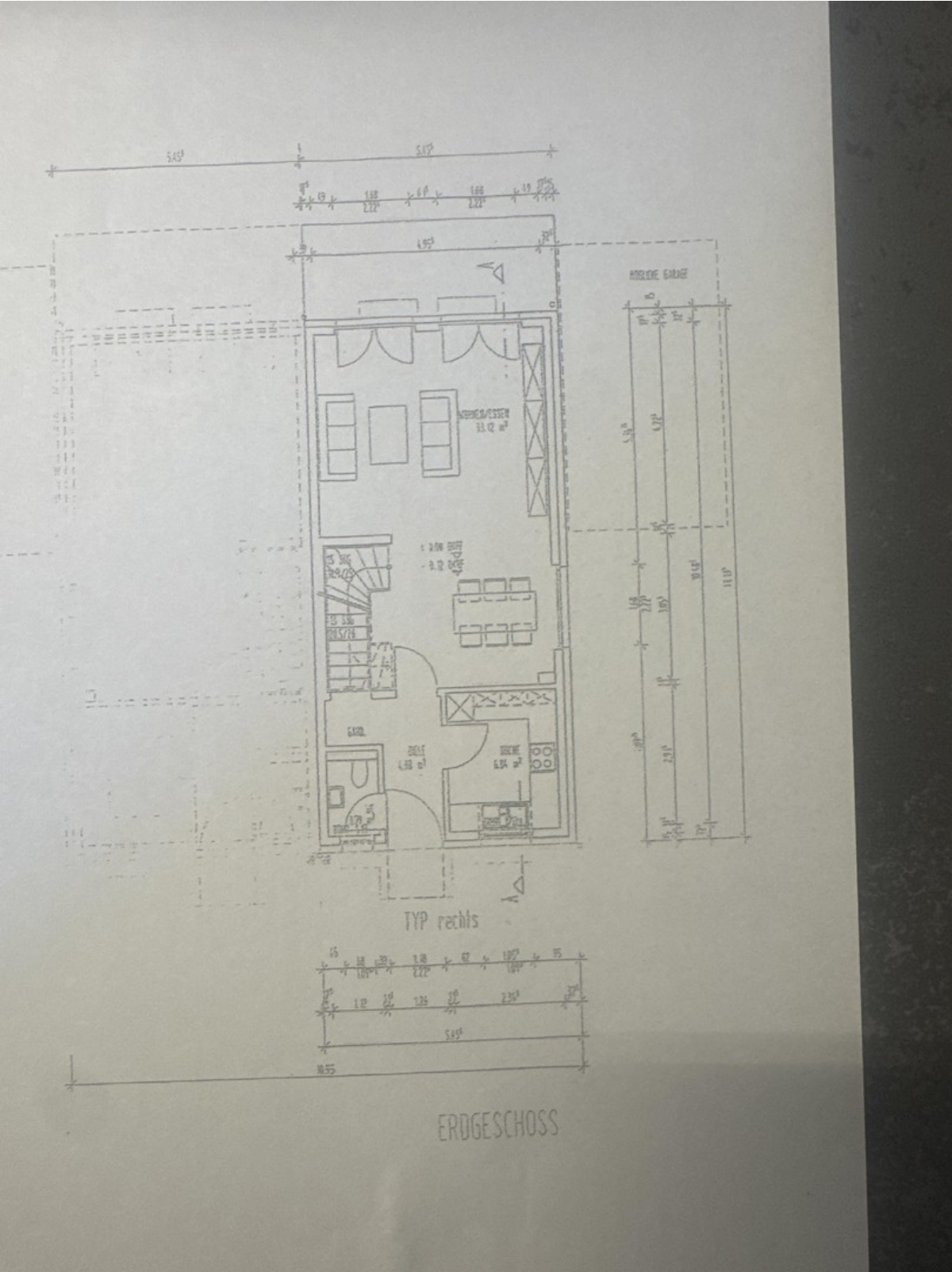
# Exposé - Galerie



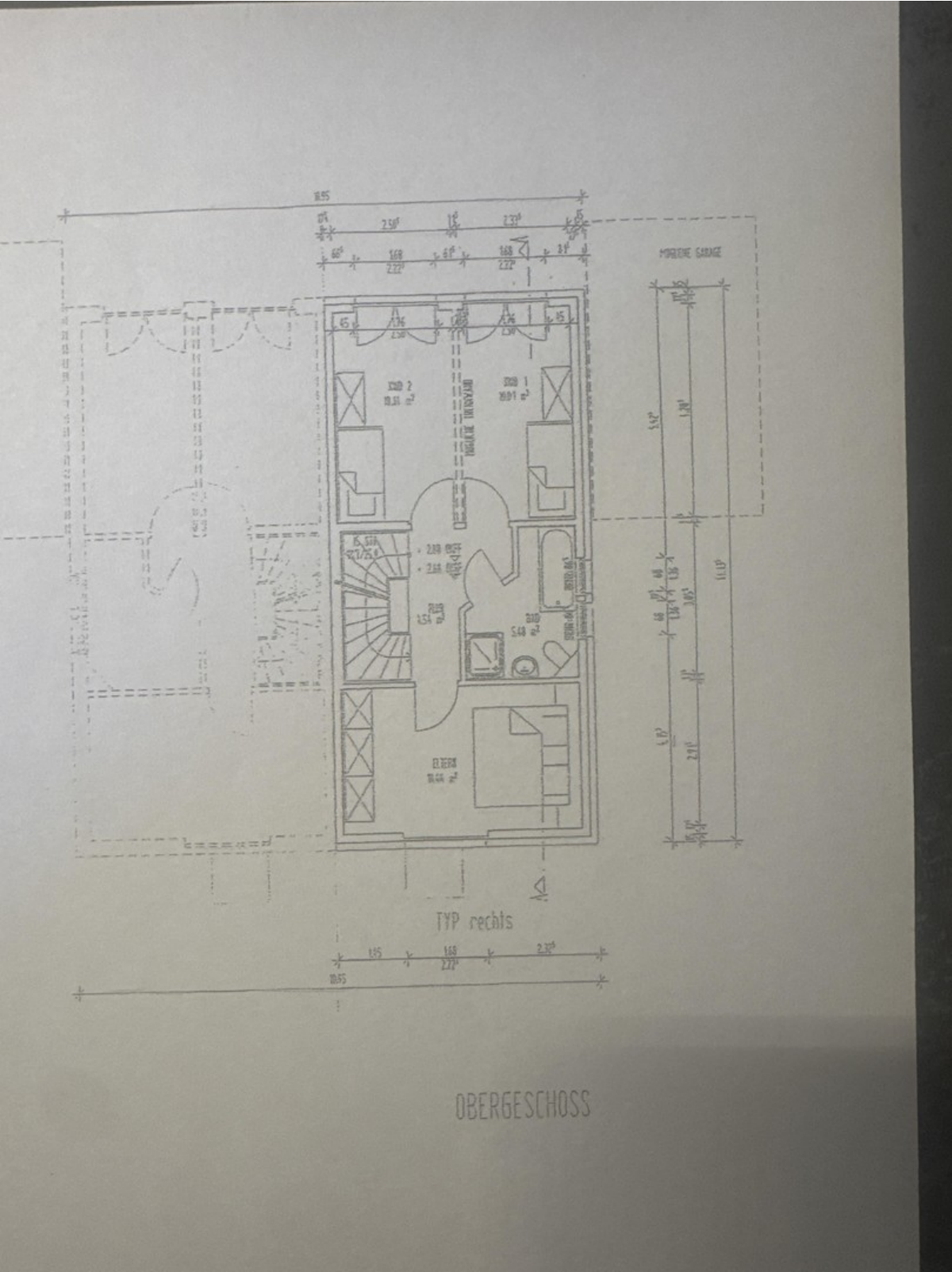
# Exposé - Galerie



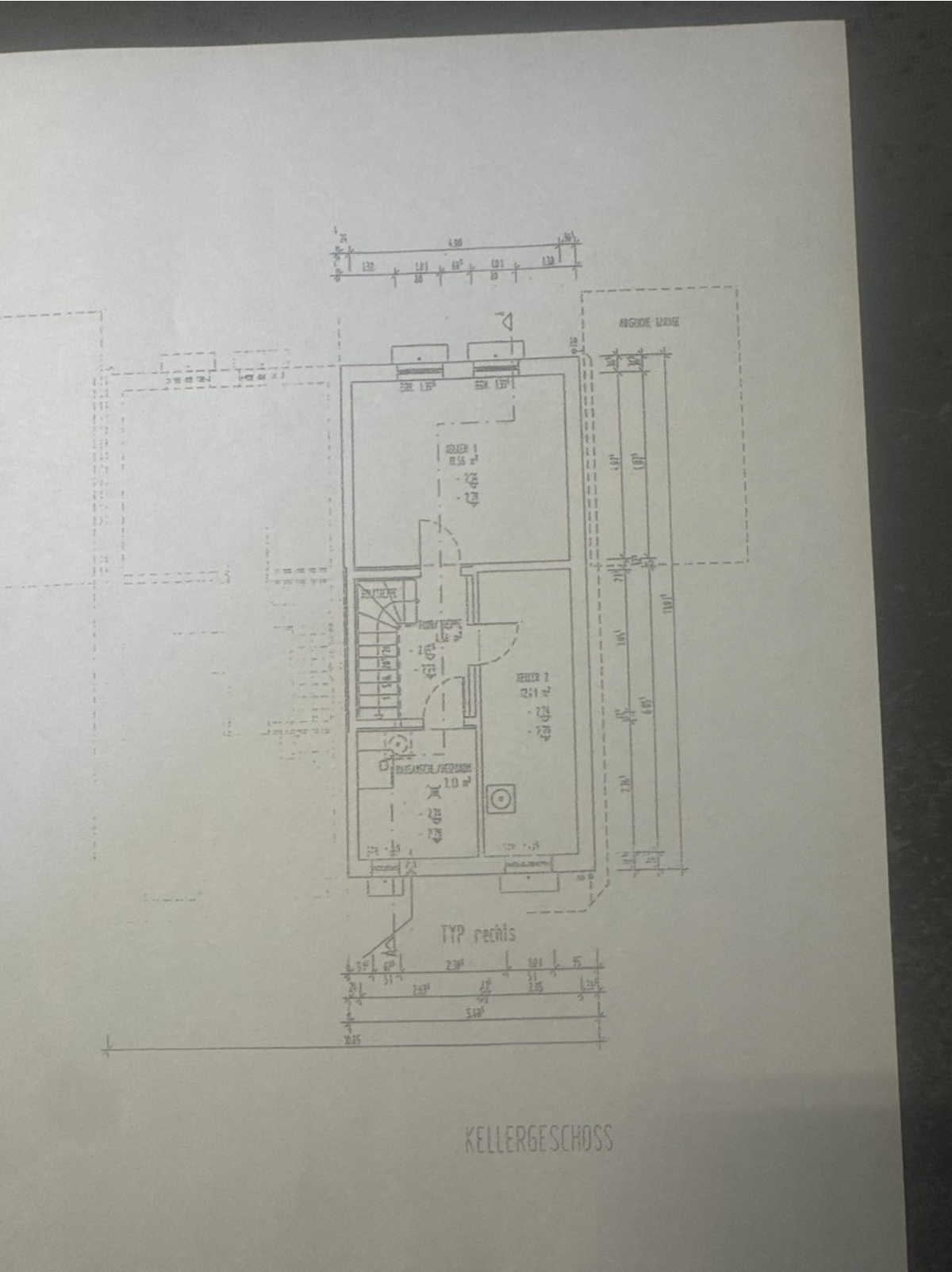
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

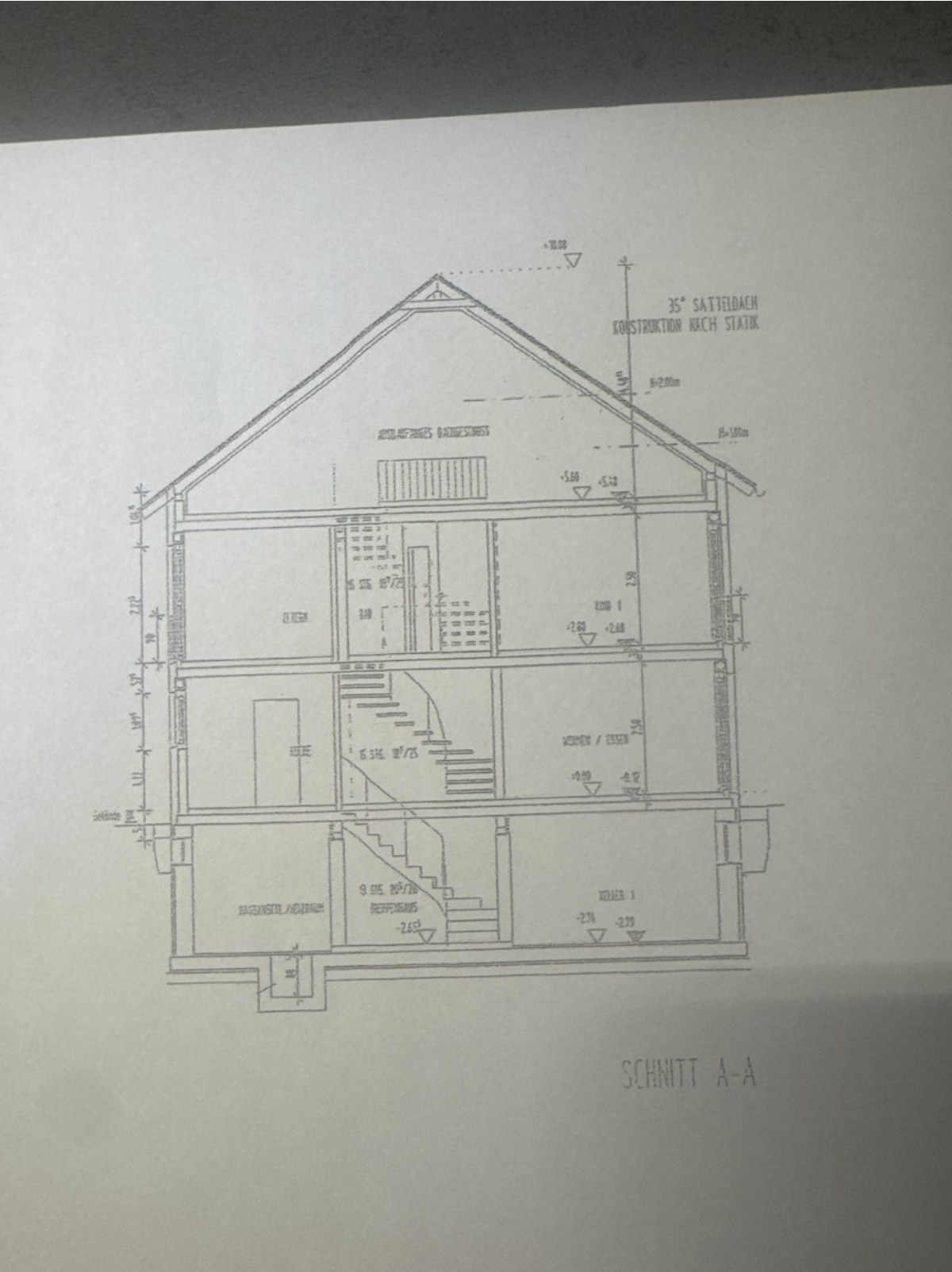


# Exposé - Grundrisse

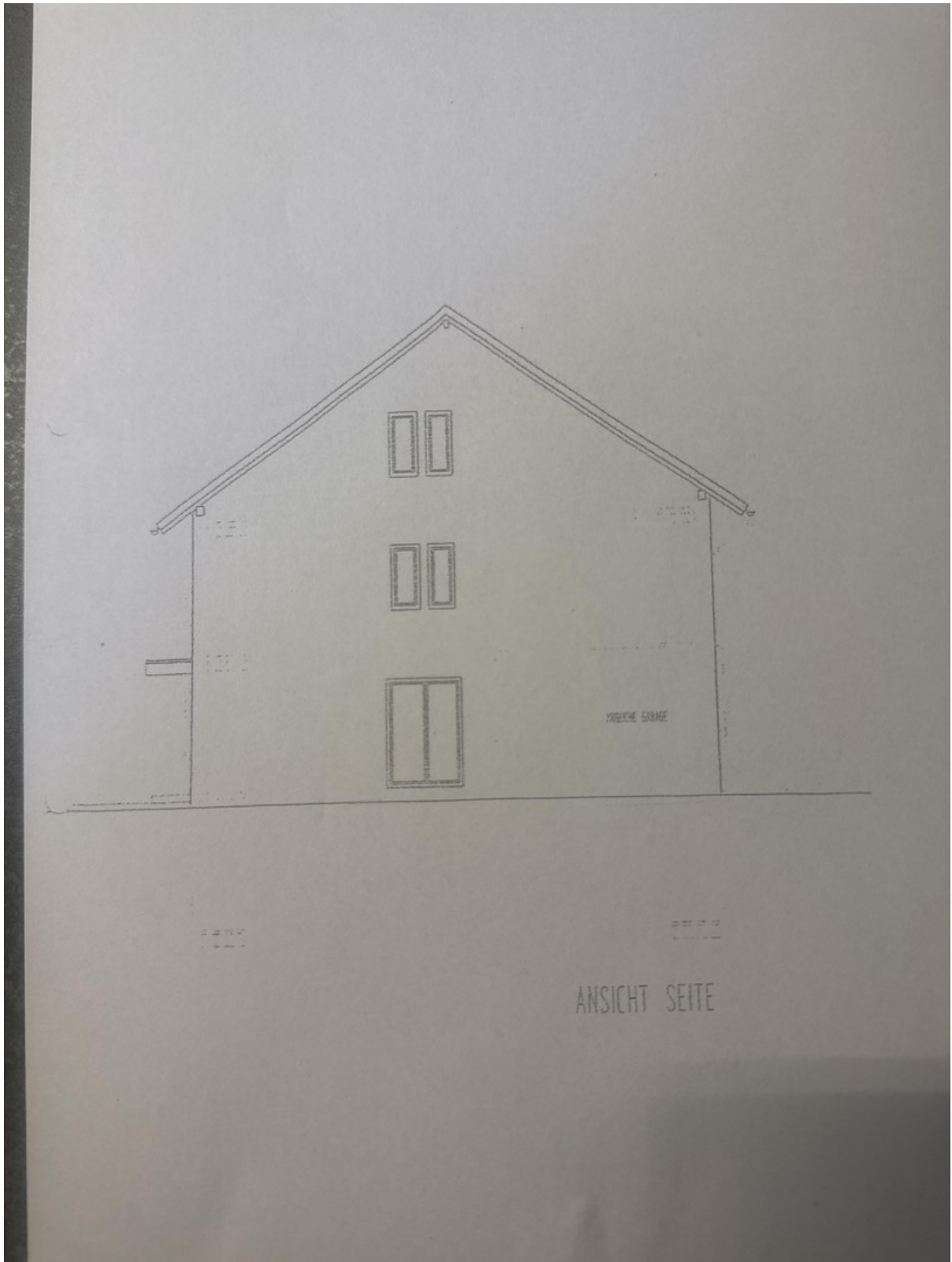




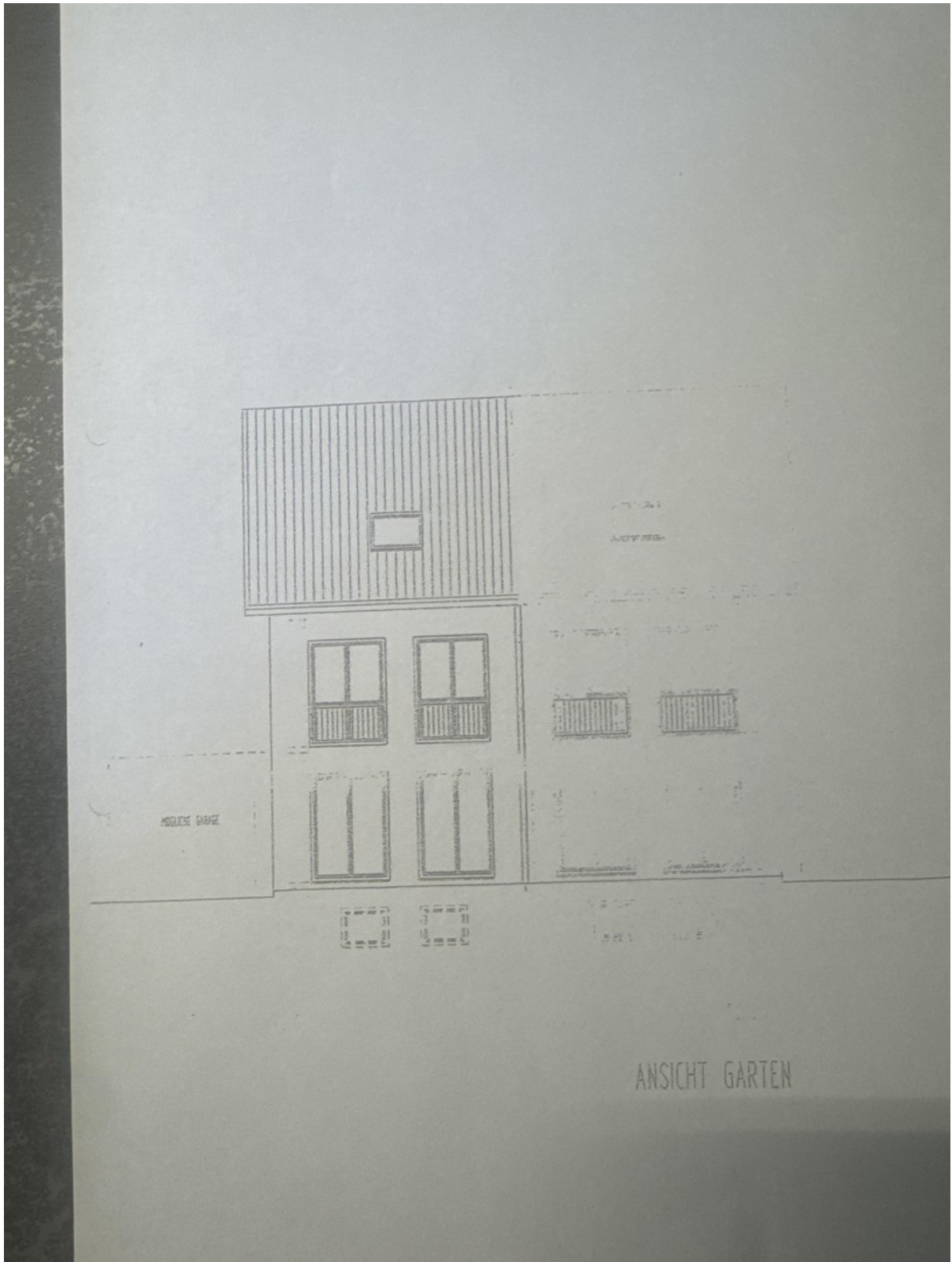
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

