

Wie heute gebaut - Wohnen auf höchstem Niveau:  
Modernisierte und top ausgestattete Doppelhaushälfte in  
ruhiger Lage

Wachtelstraße 14  
47228 Duisburg



Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Käufercourtage   | 3,57%, Courtage inkl. MwSt. |
| Kaufpreis        | 450.000,- €                 |
| Anzahl Freiplatz | 2                           |
| Anzahl Garage    | 1                           |

### Angaben zur Immobilie

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Wohnfläche              | 121 m <sup>2</sup>           |
| Nutzfläche              | 75 m <sup>2</sup>            |
| Grundstücksfläche       | 375 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer                  | 4                            |
| Schlafzimmer            | 3                            |
| Badezimmer              | 1                            |
| separate WCs            | 1                            |
| Balkons/Terrassen       | 1                            |
| Anzahl Stellplätze      | 3                            |
| Baujahr                 | 1985 (2012 komplett saniert) |
| Zustand des Objektes    | Vollsanziert                 |
| Alt-/Neubau             | Altbau                       |
| Verkaufsstatus          | Verkauft                     |
| Letzte Modernisierungen | 2012                         |
| Verfügbar ab            | nach Absprache               |

### Ausstattung

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| WG-geeignet         | Ja                            |
| Räume veränderbar   | Ja                            |
| Bad                 | Dusche, Fenster               |
| Küche               | Einbauküche, offen, Wohnküche |
| Boden               | Fliesen, Parkett              |
| Kamin               | Ja                            |
| Heizungsart         | Zentralheizung                |
| Stellplatzart       | Garage, Freiplatz             |
| Gartennutzung       | Ja                            |
| Ausrichtung Balkon  | Süden, Westen, Südwest        |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja                            |
| Rollladen           | Ja                            |
| Gäste-WC            | Ja                            |

## Objektbeschreibung

Wie heute gebaut: Ihre modernisierte Doppelhaushälfte bietet Ihnen ca. 375m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und insgesamt ca. 121m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 60m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. ca. 15m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Sie finden hier einen modern gestalteten, offenen Grundriss mit 4 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und Obergeschoss sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss und einen vollständig ausgebauten Keller.

Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer offenen Küche, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt 2 Zimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein modernes Badezimmer. Der Spitzboden bietet derzeit ausschließlich Nutzfläche, kann aber zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit 4 Räumen.

Ihr neues Zuhause wurde 1985 in Massivbauweise in einer beliebten und ruhigen Lage in Duisburg im grünen Ortsteil Winkelhausen gebaut. Es wurde stets gepflegt und bereits vollständig modernisiert. Ein Einzug ist somit ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen möglich. Einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen steht nichts im Wege. Ein Dachgeschossausbau, den Ihr Nachbar bereits vollzogen hat, ist möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten und stilvoll bepflanzten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über nur zwei Stufen durch eine robuste Sicherheitseingangstür, versehen mit einem Glaselement, betreten. Im Erdgeschoss nimmt Sie zunächst eine helle und geräumige Diele in Empfang, ehe Sie Ihr zentraler Flur in alle Räume dieser Etage führt. Das Zusammenspiel aus dem hochwertigen Fliesenboden, Weiß gestalteten Wänden und der mit Einbaustrahlern versehenen Spanndecke sorgt bereits beim Eintritt für einen ersten Blickfang. Ebenfalls im Eingangsbereich befindet sich Ihr modern gefliestes Gäste-WC mit hochwertigen Unterputz-Armaturen und Fenster.

Von der Diele aus betreten Sie durch eine von zwei stilvollen Glasschiebetüren Ihren großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich. Ihre helle Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten und Kochinsel im amerikanischen Stil oder alternativ z.B. eine Theke. Die bestehende Design-Einbauküche, u.a. mit grifflosen, weißen Glasfronten und hellgraue Stein-Arbeitsplatte ausgestattet, kann optional übernommen werden (NP ca. 30.000€).

Weiter gelangen Sie, vorbei an Ihrer Essecke mit Platz für Ihre ganze Familie, in Ihren geräumigen Wohnbereich als eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Der Wanddurchbruch zwischen Kochen und Wohnen hat bereits höchstem Wohnkomfort entstehen lassen. Zudem vermitteln insgesamt fast 50m<sup>2</sup> ein großzügiges Platzangebot. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt.

Die doppeltverglasten, weißen Kunststofffenster sind rahmenlos und mit Rollläden ausgestattet. Der U-Wert wirkt hier wie eine Dreifachverglasung. Die Kombination mit dem hochwertigen Nussbaum-Parkettboden, den hell gestalteten Wänden und dem stilvollen Kaminofen erfüllt echte Wohnträume.

Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie durch eine große Schiebetür direkt Ihre sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gefliest und eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, über die gesamte Terrasse installiert. Ihr anschließender, traumhafter Garten ist ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses! Er ist extrem gepflegt, bunt bewachsen und ein Rasen wurde großzügig verlegt. Hier gibt es genug Platz für einen Pool, Spielgeräte und mehr. Ein Gartenhaus bietet eine praktische Abstellfläche und eine Grundwasserpumpe sorgt für die richtige, kostengünstige Bewässerung. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Bereits auf dem Weg nach oben wurde das Augenmerk auf ein edles Geländer mit Glaselementen gelegt. Im OG punktet vor allem der angepasste Grundriss und die vorhandene Flexibilität. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt 2 Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer eignen. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro, Ankleide oder Gästezimmer genutzt werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann mit wenigen Handgriffen auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Als

besonderes Highlight im Elternschlafzimmer wartet ein maßgeschneiderter Einbauschränk, der sich über zwei komplette Wände zieht, auf Sie. Im Kinderzimmer, das aktuell als Büro genutzt wird, befindet sich ebenso ein praktischer Einbauschränk im Bereich des DREMPELS. Die tapezierten und hell gestalteten Wände aus dem EG setzen sich auf der Etage fort. Die Decke ist erneut abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Räumen Echtholz. Die weißen Kunststofffenster sind ebenso doppeltverglast, rahmenlos und mit elektrischen Rollläden sowie Fliegengittern ausgestattet wie im EG. Die Innentüren sind wieder in modernem Weiß gehalten.

Ihr luxuriöses Badezimmer ist modern gefliest und stellt Ihnen eine Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen zur Verfügung: eine barrierearme, beheizte XXL-Dusche mit großem Duschkopf, ein vollständig unterfahrbarer Waschtisch mit hochwertiger Glasplatte und zwei aufgesetzten Waschbecken sowie kompletter Spiegelwand, Einbauschränke im Bereich des DREMPELS, abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decke (auch in der Dachschräge) sowie Fenster.

Weiter führt Sie eine ausziehbare Leiter in Ihr ausbaubares Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Aktuell als Nutzfläche deklariert, stellt Ihnen die flexible Gestaltung und Nutzung verschiedene Möglichkeiten wie beispielsweise ein weiteres, ca. 15m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer zur Verfügung. Alternativ können Sie bei Bedarf aber auch Ihr persönliches Raumkonzept als Highlight realisieren. Die oberste Geschossdecke ist bereits isoliert.

Zuletzt gelangen Sie vom Treppenabgang im Erdgeschoss in Ihre vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene. Diese ist aufgeteilt auf ein zusätzliches Schlafzimmer mit Waschgelegenheit, eine weitere moderne Dusche, einen Waschkeller mit Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner und Spüle sowie einen großen Abstell- bzw. Vorratsraum und den Heizungskeller mit weiterer Stellfläche. Im Keller finden Sie auch alle relevanten Anschlüsse sowie Ihre Gas-Heizung mit Warmwasserspeicher, die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten, übergroßen Garage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist mit einem elektrischen Sektionaltor, einem Stromanschluss und einem Fenster ausgestattet. Sie verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Zwei weitere PKW-Stellplätze befinden sich direkt davor. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt in Ihrem Wohngebiet sowie in den umliegenden Straßen.

Tragende Wände Ihres Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch verklindert und verfugt und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Kunststofffenster sind rahmenlos und bereits mit doppelter Isolierverglasung (vom U-Wert her Dreifachverglasung) und Rollos ausgestattet. Die robuste Haustür ist eine Sicherheitstür. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und einer durchgehenden Gaube auf der Rückseite. Das Gebäude ist in Energieeffizienzklasse B eingeordnet.

## Lage

Sie möchten in einem der beliebtesten Stadtteile direkt im Grünen wohnen?

Das Dorf in der Stadt! Ihr neues Zuhause befindet sich nur wenige Meter von der Stadtgrenze zu Moers im Duisburger Ortsteil Winkelhausen auf einer verkehrsberuhigten Sackgasse (Spielstr.) ohne Durchgangsverkehr in einer beliebten Lage. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden und die Erholung beginnt nur wenige Schritte vor Ihrer Haustür. Wunderschöne Wander- und Radwege sowie Grünflächen warten auf Ihre Entdeckung.

Im Umkreis von nur 2 bis 4km erreichen Sie mehrere kleine Ortsteile (Rheinhausen-Mitte, Bergheim oder Moers-Asberg), wo Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken erreichen können. Netto, Rewe und Edeka befinden sich z.B. schon in ca. 2km. Jeden Samstag findet zudem auch ein großer Wochenmarkt statt. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 2,2km. Für Ihre Gesundheit sorgen in näherer Umgebung das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheken. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser – die Johanniter sogar in nur ca. 2,7km Entfernung. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder

befinden sich in unmittelbarer Nähe in ca. 300m.

Die vielen umliegenden Grünzonen, Wiesen und Aktivbereiche kommen als ökologisches Highlight einem Stadtpark gleich. Als weitere Highlights im Umkreis von wenigen Kilometern können die fußläufige Nähe zum Rhein und den Rheinwiesen, zum Toeppersee sowie zum beliebten Naherholungsgebiet Schwafheim, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Ein Besuch im Biergarten mit Blick auf den Rhein gehört hier zum Tagesprogramm. Insbesondere die direkte grüne Umgebung und die optionale Verkehrsanbindung bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Design-Hauseingangstür aus Alu mit Selbstschließsystem
- Edler Nussbaum-Parkettboden im Wohnbereich
- Moderne 45 x 90 – Fliesenböden in Flur, WC und Küche
- Stilvolle Glasschiebetüren in Wohnzimmer und Küche sowie hell gestaltete Wände und Spanndecke
- Doppeltverglaste (U-Wert = Dreifachverglasung), rahmenlose Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern
- Große, helle Fensterfront (Hebe-Schiebeanlage) mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Komplett modernisiertes Gäste-WC mit Unterputz-Armaturen und Fenster
- Stilvoller Kaminofen inkl. Heizoption im Wohnzimmer
- Design-Einbauküche inkl. Elektrogeräte, u.a. mit Glasfronten und grifflos, optional (NP ca. 30.000€)

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer, Elternschlafzimmer mit XXL-Einbauschränk (Grundrissänderung möglich)
- Hochwertige Echtholzböden sowie moderne, weiße Innentüren
- Hell gestaltete Wände und abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decken
- Doppelverglaste (U-Wert = Dreifachverglasung), rahmenlose Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden und im Schlafzimmer zusätzlich mit Fliegengittern
- Durchgehende Gaube auf der Rückseite mit Blick in den grünen Garten
- Komplett modernisiertes Badezimmer mit hochwertigen Fliesen, barrierearmer und beheizter Dusche, unterfahrbarem Doppelwaschbecken mit Glasplatte als Waschtisch, Fenster sowie Einbauschränk im Drenpel und Einbaustrahlern in der Decke
- Fußbodenheizung individuell regulierbar
- Dachgeschossausbau möglich (ca. 15m<sup>2</sup> großer Raum)

Keller:

- Komplett ausgebauter Keller mit 4 Räumen
- Zusätzliches Schlafzimmer sowie Hobbyraum, Vorratsraum und zusätzliche, moderne Dusche
- Waschkeller mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Spüle und mehr
- Heizungskeller mit Warmwasserspeicher

Garten:

- Pflegeleichter, bepflanzter Vorgarten
- Großzügiger, gepflegter und blickgeschützter Garten in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Rasen, zahlreiche Bepflanzungen, Blumen und mehr sowie Einfriedung
- Modern geflieste Terrasse mit ausreichend Platz sowie elektrische Markise
- Rund-um-Beleuchtung, Gartenhaus und Grundwasserpumpe
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer sowie von der Garage

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk), Betondecken und Satteldach
- Weiße Wanne und Energieeffizienzklasse B
- Übergroße Garage mit elektrischem Sektionaltor, Fenster und Zugang zum Garten
- 2 zusätzliche PKW-Stellplätze vor der Garage
- PV-Anlage möglich

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Wachtelstraße 14  
47228 Duisburg

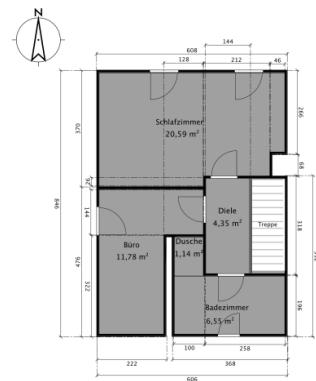












## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)