

## Zwischen Rhein und 6-Seen-Platte: Junge Doppelhaushälfte im beliebten Duisburg-Buchholz



### Objekt:

#### Preise & Kosten

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Käufer-Provision | Ja          |
| Käufercourtage   | 1,5%        |
| Kaufpreis        | 529.000,- € |
| Anzahl Freiplatz | 1           |
| Anzahl Garage    | 1           |

#### Angaben zur Immobilie

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 125 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 51 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 220 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5                  |
| Schlafzimmer      | 4                  |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Badezimmer              | 2              |
| separate WCs            | 1              |
| Balkons/Terrassen       | 1              |
| Anzahl Stellplätze      | 2              |
| Baujahr                 | 2006           |
| Zustand des Objektes    | Neuwertig      |
| Alt-/Neubau             | Altbau         |
| Verkaufsstatus          | Verkauft       |
| Letzte Modernisierungen | 2023           |
| Verfügbar ab            | Nach Absprache |

### Ausstattung

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

## Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine kompakte Grundstücksfläche von insgesamt ca. 220m<sup>2</sup> und eine ideale Wohnfläche von ca. 125m<sup>2</sup> sowie weitere ca. 51m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die 5 Zimmer sind aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei bisher aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einem Abstellraum, einer offenen Küche sowie einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, drei Schlafzimmer, wovon sich zwei perfekt als Kinderzimmer eignen, sowie ein Badezimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss erwartet Sie mit einem Bad en Suite-Charakter ein weiteres, großes Schlafzimmer mit einem angrenzenden Badezimmer. Eine unterkellerte Ebene mit zwei Räumen, einem Hobby-/Waschraum und einem Heizungs-/Abstellraum mit vorgerüsteter Dusche/Sauna, sowie Abstellflächen unterhalb der Treppe runden Ihren Wohnkomfort ab.

Ihr neues Zuhause wurde erst 2006 in Massivbauweise in einer der beliebtesten Lagen Duisburgs, ruhig und dennoch zentral, im Ortsteil Buchholz gebaut. Es liegt mit bester Nahversorgung und umringt von Grünflächen idyllisch zwischen Rhein und Sechs-Seen-Platte. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt, instandgehalten und

teilweise bereits modernisiert. In wenigen Schritten kann es von Ihnen selbstverständlich auch mit einigen obligatorischen Maßnahmen ganz auf Ihre Wünsche angepasst werden. So ist beispielsweise auch eine Grundrissoptimierung bzw. Neustrukturierung des Grundrisses möglich. Ihr Einzugstermin ist bereits in greifbarer Nähe!

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem liebevoll angelegten und bepflanzten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Bereits hier sehen Sie auf der gegenüberliegenden Seite der Straße erste Grünzonen. Über nur eine Stufe betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit einem Glaselementen, wo Sie der Dachüberstand des stilvollen Satteldaches bei Regen schützt. Dort nimmt Sie eine geräumige Diele mit einem zeitlosen Fliesenboden, zeitlosen Innentüren aus Holz und hell gestalteten Wänden und Decken in Empfang. Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich in Ihr freundliches, halb hoch gefliestes Gäste-WC mit Fenster. Weiter setzt Ihr zentraler Flur mit einem praktischen Abstellraum fort, ehe Sie in das Highlight Ihres Erdgeschosses kommen.

Ihr großzügiger und gemütlicher Wohn- und Essbereich ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Auf die Darstellung wurde in diesen Räumlichkeiten ein besonderes Augenmerk gelegt. Es punktet insbesondere das Zusammenspiel aus dem modernen Designboden in Holzoptik, den hell gestalteten Wänden und Decken sowie der hellen Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die doppeltverglasten, abschließbaren Fenster sind aus Kunststoff, innen hell und außen dunkel gehalten sowie mit elektrischen Rollläden bestückt. Das mit über 35m<sup>2</sup> großzügige Platzangebot sowie der als absoluter Blickfang platzierte, moderne Kamin sorgen für einen passenden Komfortbereich.

Angrenzend liegt Ihre offene Wohnküche, die perfekt mit einem großen Esstisch mit Sitzgelegenheiten für Ihre ganze Familie vom Wohnzimmer abgegrenzt werden kann. Von der Küche blicken Sie beim Kochen gelassen auf die Grünflächen vorne und durch die offene Bauweise können Sie dazu parallel mit Ihrer Familie interagieren. Sie bietet Ihnen genug Platz für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche. Die bestehende, neuwertige Marken-Einbauküche kann optional übernommen werden.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie – entweder durch das große Schiebeelement oder aber durch eine zusätzliche Seitentür - auch direkt ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren kompakten und grünen Außenbereich in sonniger Ausrichtung, in dem Sie sich sowohl über die Morgen- (Ost) als auch Abendsonne (West) freuen können. Dort wurde zunächst eine große Fläche modern gepflastert, die sich einheitlich bis zu Ihrer Garage zieht. Eine Ergänzung einer elektrischen Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, wäre denkbar. Der anschließende Garten ist komplett blickgeschützt und sehr gepflegt. Statt hohen Zäunen blicken Sie jedoch auf immer grüne, hohe Hecken. Die pflegeleichte Rasenfläche, auf der z.B. Spielgeräte für Ihre Kinder wie ein Trampolin Platz finden, rundet das Bild malerisch ab. Die gesamte Bepflanzung kann kostengünstig mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Gartengeräte und mehr können direkt an/in Ihrer übergroßen Garage gelagert werden. Ihr gesamter Außenbereich kann als absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie dann über eine Echtholztreppe mit großem Auftritt in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwartet Sie ein moderner Grundriss mit zwei Schlafzimmern, die sich aufgrund Ihrer Flächenangebote ideal als Kinderzimmer eignen, einem weiteren Schlafzimmer, das sich beispielsweise als Büro oder Ankleide nutzen lässt sowie einem Badezimmer. Die neuwertigen XXL-Schränke können optional übernommen werden.

Alle Räume sowie der Flur verfügen über einen modernen Bodenbelag in Holzoptik sowie helle gestaltete Wände und Decken. Auch auf dieser Etage sind die Innentüren zeitlos, passend in Holz gehalten. Die doppeltverglasten Kunststofffenster, ausgestattet mit elektrischen Rollläden, gehören, wie zuvor im EG, zur Standardausstattung Ihres Hauses. Die beiden großen Schlafzimmer verfügen darüber hinaus über jeweils ein bodentiefes Fenster, das durch den erweiterten Tageslichteinfall eine besonders positive Atmosphäre schafft. Sämtliche Rollladenmotoren wurden bereits erneuert und sind damit technisch bereits zeitgemäß.

Über Ihre Diele kommen Sie dann zuletzt in Ihr vollständig modern gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Fenster ausgestattet. Die dunklen Boden- in Kombination mit den hellen Wandfliesen, in denen eine Bordüre als Augenmerk gesetzt wurde, liefern ein harmonisches Bild. Der Waschtischunterschrank kann auch hier optional übernommen werden.

Ein weiterer Treppenaufgang bringt Sie in Ihr komplett ausgebautes, helles Dachgeschoss. In diesem wurde ein

weiterer Schlafräum, ähnlich eines Bad en Suites, skizziert, der Ihren Wohnkomfort abrundet. Dieses Geschoss eignet sich u.a. aufgrund der Privatsphäre perfekt als Rückzugsort der Eltern. Während das bodentiefe Kunststofffenster durch einen französischen Balkon akzentuiert wurde, wurde als Bodenbelag dieses Mal ein modernes Laminat gewählt. Die Innentüren wurden wieder in Holz gehalten und die Wände und Decken erneut hell gestaltet. Eine mobile Klimaanlage, die auf Wunsch ebenfalls übernommen werden kann, ist bereits vorgerüstet. In Ihrem zweiten Badezimmer finden Sie eine Dusche, ein Waschbecken, ein WC sowie ein Fenster. Dieses ist auch modern gefliest – mit dunklen Boden- und cremefarbenen Wandfliesen. Lediglich die Drückerplatte des WCs sollte hier erneuert werden.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist wohnlich ausgebaut (u.a. mit einem Fliesenboden und hell gestalteten Wänden) und aufgeteilt in einen großzügigen Hobby- bzw. Waschräum, einen Heizungs- bzw. Abstellräum mit vorgerüsteter Dusche (Sauna angedacht) sowie weitere Abstellflächen unterhalb der Treppe. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Gas-Heizung (Buderus) mit zentralem Warmwasserspeicher, die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Eine künftige Umrüstung auf eine Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage ist möglich. Eine 250 Mbit/s-Leitung ist bereits verfügbar, Glasfaser darüber hinaus in Planung, sodass sich Ihr neues Zuhause nicht nur wohnlich, sondern auch strukturell perfekt zu Homeoffice-Zwecken eignet. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten, übergroßen Garage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist mit einem elektrischen Sektionaltor sowie mit einer Tür, die Sie direkt in Ihren Garten führt, ausgestattet. Ein weiterer PKW-Stellplatz befindet sich davor. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem unmittelbar auf den umliegenden Straßen vor dem Haus.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit, verputzt, isoliert und Weiß gestrichen. Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und mit elektrischen Rollläden bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein (isoliertes) Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierter Gaube. Aufgrund des neuwertigen Zustandes kann ein Einzug unmittelbar realisiert werden. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und problemlos persönliche Highlights entstehen lassen.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich im Ortsteil Buchholz, einer der beliebtesten Lagen Duisburgs, zwischen Sechs-Seen-Platte und Rhein inmitten zahlreicher Grünflächen. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Doch auch zentrale Straßen, die Sie in die angrenzenden Stadtteile führen, sind angrenzend. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden.

In Buchholz finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 1,2km, Lidl oder Aldi in ca. 1,4km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,8km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser – das BG Klinikum z.B. in ca. 2,2km entfernt. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus. Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zur besonders beliebten Sechs-Seen-Platte in Wedau, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Insbesondere auch die direkte Umgebung mit dem angrenzenden Rhein, die Zentrumsnähe der Innenstadt und die optionale Verkehrsanbindung u.a. ins beliebte Düsseldorf bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Kinderbetreuung und Schulen gibt es in der Stadt in diversen Ausführungen. Mit zahlreichen Kitas und Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen stehen im gesamten Raum ausreichend Kinderbetreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 1,1km Entfernung, eine Grundschule (Städt. Kath.) sogar in ca. 600m und eom Gymnasium sowie eine Sekundarschule

als erste weiterführende Schulen in ca. 2,5km.

Die Auffahrt der A59 befindet sich bereits in wenigen Kilometern. Auch die Autobahnanschlüsse A3, A40 und A52 bieten eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld 25 Min. oder Mönchengladbach 40 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Essen 25 Min. oder Bochum 35 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf. Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 15 Minuten Fahrweg (ca. 15 Kilometer). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in 40 Minuten zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bussen und Bahnen durch das gesamte Stadtgebiet. Es sind mehrere Verbindungen an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Essen, Oberhausen, Bochum), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden. Die ersten Busverbindungen (z.B. 942) – u.a. Richtung Stadtzentrum und Düsseldorf – stehen an der Haltestelle Duisburg Tiroler Str. in ca. 650m bereit. Die S-Bahn (S1) fährt Sie in 800m Entfernung in 10 Min. zum Düsseldorfer Flughafen sowie in 20 Min. in die Düsseldorfer Innenstadt! Zur U79 an der Haltestelle „Waldfriedhof“ laufen Sie ca. 5 Min. (ca. 500m Entfernung).

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Lichtdurchfluteter, offener und moderne Grundrissgestaltung
- Moderner, hochwertiger Designboden in moderner Holzoptik im Wohn- und Esszimmer und in der Küche
- Zeitlose Fliesenböden im Eingangsbereich und im WC
- Geschmackvoll tapezierte und hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, abschließbare Fenster mit elektrischen Rollläden sowie große, helle Fensterfront mit 2 direkten Zugängen zu Terrasse und Garten im Wohnzimmer
- Zeitlose Holz-Innentüren sowie hochwertige Aluminium-Haustür
- Hochwertiger, gemütlicher Kamin im Wohnbereich
- Modernes, halbhoch gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Zusätzlicher Abstellraum (z.B. als Garderobe)
- Neuwertige, top ausgestattete Marken-Einbauküche optional

Obergeschoss:

- Perfekt aufgeteilter Grundriss mit 3 Schlafzimmern bzw. 2 Kinderzimmern und Büro
- Moderne, hochwertige Parkettböden in allen Schlafräumen sowie im Flur
- Geschmackvoll tapezierte und hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Zeitlose Holz-Innentüren
- Modern gefliestes und gestaltetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Einbaumöbel optional

Dachgeschoss:

- Ausgebautes Dachgeschoss mit Bad en Suite-Flair
- Großzügiges, helles Schlafzimmer – ideal als Rückzugsort der Eltern
- Moderner Laminatboden sowie zeitlose Holz-Innentüren
- Geschmackvoll tapezierte und hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Modern gefliestes und gestaltetes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Vorrüstung für mobile Klimaanlage
- Mobile Klimaanlage sowie Einbaumöbel optional

Garten:

- Pflegeleichter und bepflanzter Vorgarten inkl. gepflastertem Weg
- Gepflegter und vollständig blickgeschützter Garten in Nord-(West/Ost) -Ausrichtung
- Hochwertig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz
- Möglichkeit zur Installation einer großen elektrischen Markise

- Rasenfläche inkl. Weg zur Garage sowie Wasseranschluss
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer und von der Garage

Keller:

- Wohnlich gestalteter Keller (u.a. Fliesenböden und hell gestaltete Wände)
- Großzügigen Hobby- bzw. Lager- und Waschraum
- Praktischer Heizungs-/Abstellraum mit vorgerüsteter Dusche (Sauna möglich)
- Weitere Abstellfläche unterhalb der Treppe
- Gaszentralheizung (Buderus) mit Warmwasserspeicher
- Mobiliar optional

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Modernes Haus in Massivbauweise mit Putzfassade und weißem Anstrich
- Zeitloses Satteldach und Betondecken
- Eigene, übergroße Garage elektrischem Sektionaltor sowie weiterer Stellplatz davor

## 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.





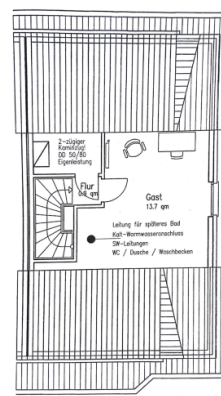
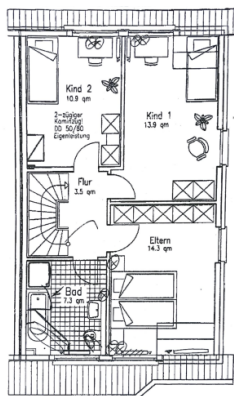
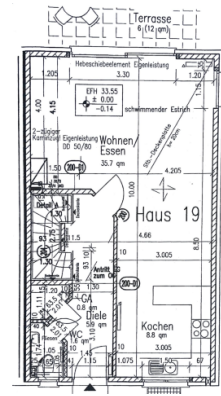












## **Ansprechpartner**

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)