

# Zwischen Rhein und See: Gepflegtes Zweifamilienhaus mit traumhaftem Grundstück und vielen Gestaltungsmöglichkeiten in den beliebten Haesen

Kiefernstraße 1  
47198 Duisburg



Objekt:

## Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Innencourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	349.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.281,- €
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	153 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	58 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	211 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.090 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkons/Terrassen	3
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Reserviert
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja
Als Ferienimmobilie geeignet	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja

## Objektbeschreibung

Sie möchten in einer absoluten Toplage in den Haesen, zwischen dem Ortskern mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie der Natur mit zahlreichen Grünzonen und Wasserflächen wohnen? Dann sind Sie hier genau richtig! Ihr gepflegtes Zweifamilienhaus, das sich auch perfekt mit wenigen Handgriffen als Einfamilienhaus bewohnen lässt, bietet Ihnen eine herausragende Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.090m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 117m<sup>2</sup> sowie ca. 58m<sup>2</sup> weitere Nutzfläche (zzgl. Dachgeschoss). Während die Wohnung im Erdgeschoss dabei über ca. 90m<sup>2</sup> verfügt, beträgt die Wohnfläche im Obergeschoss ca. 63m<sup>2</sup>.

Das EG besteht aus drei Zimmern, aufgeteilt auf Entree und Flur, ein gemütliches Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Küche sowie einen großzügigen Wohnbereich und ein zusätzliches Esszimmer mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Betreten wird die Wohnung durch eine eigene Wohnungstür.

Das Obergeschoss, das ebenfalls über einen eigenständigen Zugang im Treppenhaus betreten werden kann, überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, ein Schlafzimmer innerhalb und eins außerhalb der Wohnung, ein Badezimmer, eine Küche sowie einen Wohnbereich mit direktem Zutritt zur sonnigen Dachterrasse. Hinzu kommt ein wohnlich gestalteter Spitzboden (Dachgeschoss) als Nutzfläche.

Die komplett unterkellerte Ebene ist ebenso wohnlich ausgebaut, fungiert allerdings auch ausschließlich als Nutzfläche. Hier erwarten Sie fünf Räume, die u.a. flexibel als Hobby- und Abstellräume, teilweise gefliest und beheizt, genutzt werden können. Darüber hinaus existieren ein Heizungskeller sowie ein Wäscheraum mit zusätzlicher Dusche und Kelleraußentreppe. Zudem gehören zwei Garagen mit zwei weiteren Stellplätzen davor zum Angebot.

Ihr neues Zuhause wurde 1952 in Massivbauweise in einer der beliebtesten Lagen in Duisburg, in den Haesen gebaut und 1967 durch einen Anbau erweitert. Es liegt ruhig, unmittelbar an Grünflächen und Gewässern gelegen, und dennoch zentral mit fußläufiger Infrastruktur. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und instandgehalten. Daher sollte das Objekt mittels der obligatorischen Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ganz auf Ihre Wünsche angepasst werden und auch den modernsten Anforderungen entsprechen können. Ein Umbau ist ebenso möglich wie eine Neustrukturierung des Grundrisses und eine Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus. Ihr Einzugstermin ist bereits in greifbarer Nähe!

Über die gepflasterte Einfahrt, vorbei an Ihrem pflegeleichten und bepflanzten Vorgarten mit einer ersten Rasenfläche, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über nur drei Stufen betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, die für einen charmanten Lichteinfall im Eingang sorgen. Dort nimmt Sie eine helle, geflieste Diele in Empfang. Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich durch eine separate Wohnungstür in Ihre Erdgeschosswohnung.

Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre im geräumigen Entree. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Auf der rechten Seite beginnt Ihr Grundriss mit einem gemütlichen Schlafzimmer, das mit einem zeitlosen Laminatboden versehen ist. Angrenzend befindet sich Ihr ehemals als Elternschlafzimmer skizzierter Raum, der heute als ein perfektes Esszimmer fungiert. Während als Bodenbelag neutrale Fliesen gewählt wurden, wurden die Wände hell gestaltet und die Decke mit Holzelementen abgehängt. Von diesem aus betreten Sie durch eine große Fensterfront auch direkt ein Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren überdurchschnittlich großen und grünen Außenbereich in sonniger Süd- Ausrichtung. Dort wurde zunächst eine große Fläche als Terrasse ausgelegt, die durch eine praktische Pergola, die Ihnen Schatten spendet und Sie vor Regen schützt, ergänzt. Die Fläche wurde gefliest und ist vollständig blickgeschützt gestaltet.

Ihr anschließender Garten ist liebevoll angelegt und sehr gepflegt. Ein Teich wurde als zusätzlicher Blickfang installiert. Zur Bewässerung der großzügigen Rasenfläche wie auch der gesamten, bunten Bepflanzung mit einzigartigem Baumbestand kann eine Grundwasserpumpe installiert werden. Gartengeräte und mehr können im dafür vorgesehenen Gartenhaus gelagert werden. Im hinteren Teil Ihres Grundstücks eignet sich die große Freifläche ideal für Selbstversorger, die einen Gemüse- und Obstgarten mit Hochbeet und Gewächshaus anlegen möchten. Ihr gesamter Außenbereich kann als absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Grillabende mit der Familie, das Aufstellen von Spielgeräten für Ihre Kinder oder eines Pools an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich!

Zurück im Haus führt Sie Ihr zentraler Flur dann in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohnbereich inkl. Anbau. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Es punkten insbesondere das mit ca. 40m<sup>2</sup> herausragende Platzangebot sowie die große, helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt. Eine

Essecke kann ideal zwischen Kochen und Wohnen platziert und stellt Ihnen Platz für Ihre ganze Familie bereit. Ihre separate Küche ist auf der gegenüberliegenden Seite angeordnet. Diese bietet Ihnen genug Platz für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche und sämtlichen Elektrogeräten. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert. Eine besondere Putztechnik sowie Zierbalken an den Decken heben diesen Raum optisch von den anderen ab.

Ihr Erdgeschoss schließt letztlich mit Ihrem komplett gefliesten Badezimmer ab. Dieses ist mit einer (Dusch-) Badewanne, einem Waschbecken, einem WC und Glasbausteinen sowie einem Oberlicht als Lichtkuppel ausgestattet. Nach einer Modernisierung ganz nach Ihren Vorstellungen erstrahlt hier wieder neuer Glanz! Der Treppenaufgang im Eingangsbereich Ihres Erdgeschosses bringt Sie nun in Ihr freundliches Obergeschoss. Hier finden Sie eine zweite Wohneinheit; eine Nutzung als Einfamilienhaus ist allerdings problemlos möglich. Sie haben folglich sowohl die Möglichkeit, Ihr Haus familienintern als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit z.B. einer vermieteten Obergeschosswohnung zu bewohnen. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf lassen.

Auf der oberen Ebene erwartet Sie, ähnlich zum EG, ein zeitloser Grundriss. Zunächst kommen Sie außerhalb Ihrer Wohnung ins erste Schlafzimmer. Dieses könnte sich im bestehenden Konzept bestens als Büro eignen, das u.a. über ein bodentiefes Fensterelement mit direktem Zutritt zum gefliesten und überdachten Balkon verfügt. Mit wenigen Handgriffen kann jedoch auch ein neues Raumkonzept realisiert werden, sodass dieses Zimmer in die eigentliche Wohnung integriert werden kann. Der ursprünglich erstellte Grundriss bildet dies bereits ab.

In Ihrer Wohneinheit wurde durchgehend ein Teppich als Bodenbelag gewählt. Wände und Decken wurden hell gestaltet und durch moderne, weiße Zimmertüren abgerundet. Von der zentralen Diele aus blicken Sie erneut in alle weiteren Räume dieser Etage. Gegenüber von Ihrer Wohnungstür liegt somit zunächst Ihr freundliches Schlafzimmer. Angrenzend folgt Ihr gemütlicher Wohn- und Essbereich, der Ihnen einen direkten Zugang zu Ihrer großen Dachterrasse in sonniger Süd-Ausrichtung gewährt. Hier schauen Sie bequem und blickgeschützt über Ihren gepflegten Garten sowie die grüne Umgebung und die ruhige Nachbarschaft. Die Zugänglichkeit der Tür muss jedoch geprüft werden.

Über Ihren Flur kommen Sie dann in Ihr vollständig gefliestes und gepflegtes Badezimmer, das auch im OG mit einer (Dusch-) Badewanne, einem Waschbecken, einem WC und einem Fenster ausgestattet ist. Anders als das erste Bad ist eine Modernisierung hier nicht zwangsläufig notwendig. Zuletzt folgt Ihre separate Küche als letzter Raum des Geschosses.

Eine ausziehbare Leiter im Flur rundet Ihren Wohnkomfort mit einer wohnlich ausgebauten Fläche im Dachgeschoss, die als praktische Nutzfläche fungiert, ab. Weitere Nutzfläche erreichen Sie dann über den Treppenabgang im EG, der Sie in Ihre vollständig unterkellerte Ebene bringt. Auch diese ist wohnlich gestaltet und teilweise beheizt. Sie verfügt über fünf Räume und ist aktuell aufgeteilt auf einen großen Partyraum mit Bar, einen weiteren Hobbyraum, einen Abstell- bzw. Vorratsraum, einen Waschkeller mit zusätzlicher Dusche und einer Kelleraußentreppe, die Sie Ihren Garten betreten lässt, sowie einen Heizungskeller. In diesem finden Sie Ihre Öl-Heizung, die erneuert werden sollte.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihren privaten Garagen direkt neben Ihrem Haus. Während die linke mit einem elektrischen Tor und einem Stromanschluss erstellt worden ist, verfügt die rechts über eine Tür, die Sie direkt in Ihren Garten führt. Allerdings ist diese als sanierungswürdig zu bezeichnen. Zwei weitere PKW-Stellplätze befinden sich direkt davor. Zudem können weitere Stellplätze auf dem Grundstück generiert werden. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es darüber hinaus direkt auf dem Parkstreifen 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 klassisch verputzt und kann zusätzlich durch ein WDVS gedämmt werden. Die Fenster sind aus Aluminium, bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen sowie mit elektrischen Rollläden bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

## Lage

Sie möchten in einem der beliebtesten Stadtteile mit hervorragender Infrastruktur wohnen?

Ihr neues Zuhause befindet sich nur wenige Meter von der Stadtgrenze zu Moers in den beliebten Haesen in Duisburg auf der Kiefernstraße, einer verkehrsberuhigten Str. (30er-Zone) ohne starken Durchgangsverkehr. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Doch auch zentrale Straßen, die Sie in die angrenzenden Stadtteile führen, sind nah. Es handelt sich um ein alteingesessenes Wohngebiet, das als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden kann. Im Ortskern finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken, die Sie auch ganz bequem zu Fuß erreichen können. Netto befindet sich z.B. schon in ca. 650m; Kaufland, Aldi oder Edeka in max. 2km. Jeden Samstag findet zudem auch ein großer Wochenmarkt statt. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,9km. Für Ihre Gesundheit sorgen das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke in ebenfalls nur wenigen Gehminuten in der Ortsmitte. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser – die Helios Klinik sogar in nur ca. 2km Entfernung. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich in unmittelbarer Nähe in ab ca. 750m. Als absolute Highlights im direkten Umkreis können zahlreiche naturnahe Attraktionen bezeichnet werden. Dazu gehören die fußläufige Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet Uettelsheimer See mit dem Wasserspielplatz, der Lutherpark bzw. der Friesenpark, die Sie bequem erreichen, sowie die Rheinwiesen, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können. Ein Besuch im Biergarten mit Blick auf den Rhein gehört hier zum Tagesprogramm. Aus der ehemaligen Hochhaussiedlung Hochheide entsteht seit 2019 darüber hinaus ein neuer Stadtpark, der zukünftig mit Wiesen, Naturteichen und Aktivbereichen einen ökologischen Blickfang setzen soll. Insbesondere die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe und die optionale Verkehrsanbindung bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

- Klassischer Grundriss mit großzügigem Wohnbereich, separatem Essbereich und Schlafzimmer
- Fliesenböden (Laminat im Schlafzimmer) sowie hell gestaltete Wände und Decken (im Esszimmer mit Holzelementen abgehängt)
- Doppeltverglaste Aluminiumfenster mit elektrischen Rollläden
- Große Fensterfront im Wohn- und Esszimmer (eine Hebe-Schiebeanlage)
- Eigene Wohnungseingangstür und Innentüren aus Holz
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und Fenster (sanierungsbedürftig)
- Einbauküche

### Obergeschoss:

- Klassischer 2-Zimmer-Grundriss mit zusätzlichem Schlafzimmer außerhalb der Wohnung
- Gemütlicher Teppichboden sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Separater Wohnungseingang sowie moderne, weiße Innentüren
- Doppeltverglaste Aluminiumfenster mit elektrischen Rollläden
- Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Dachterrasse
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Zugang zum gefliesten, überdachten Balkon
- Dachterrasse mit Bangkirai-Holz belegt in sonniger Süd-Ausrichtung
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und Fenster
- Zugang zum wohnlich gestalteten Spitzboden (Dachgeschoss) als Nutzfläche

### Keller:

- Kellergeschoss mit 5 großzügigen Räumen (tlw. wohnlich gestaltet und beheizt)
- Hobbyräume wie z.B. gefliester Partyraum mit Bar
- Abstell- bzw. Vorratsräume sowie Werkraum
- Waschkeller mit zusätzlicher Dusche und Waschbecken
- Heizungskeller mit Ölheizung inkl. Warmwasserspeicher
- Praktische Kelleraußentreppe

### Garten:

- Herausragende Grundstücksgröße – u.a. für Selbstversorgung mit Gewächshaus, Obst- und Gemüsegarten usw. geeignet
  - Pflegeleichter, liebevoll angelegter Vorgarten mit Rasenfläche
  - Großer, gepflegter Garten mit viel Gestaltungspotenzial & zahlreichen bunten Bepflanzungen
  - Geflieste bzw. gepflasterte und blickgeschützte Terrasse mit praktischer Pergola
  - Großzügige Rasenfläche, Teich, Gartenhaus und mehr
  - Direkter Zugang vom Gebäude (Wohn-/Esszimmer), vom Keller, von der Grundstücksfront und von der Garage
- Sonstiges:
- Massivbauweise mit Putzfassade (nachträgliche Isolierung mit WDVS möglich)
  - Satteldach mit geringem Dachüberstand
  - Zwei Garagen (eine mit elektrischem Schwingtor und eine mit Gartenzugang)
  - 2 weitere Stellplätze direkt vor der Garage
  - Ölheizung mit Warmwasserspeicher
  - Grundrissoptimierung sowie diverse Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten
  - Nutzung als Einfamilienhaus möglich
  - Vermietung von 2 separaten Wohneinheiten möglich

## Adresse

Kiefernstraße 1  
47198 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)