

# Große, modernisierte Erdgeschosswohnung mit privatem Garten in idyllischer, grüner Wohnlage

An den Wieen 39  
47239 Duisburg



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.

Innencourtage	1,5% zzgl. MwSt., Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	375.000,- €
Kaltniete	1.026,- €
Hausgeld	197,- €
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	9,16 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.348,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	112 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	104 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	216 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1971
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2017
Verfügbar ab	nach Absprache

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre bereits modernisierte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur vier Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1971 in einer beliebten Lage in Duisburg, im Ortsteil Rumeln, errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, stets gepflegt und fortlaufend Instand gehalten sowie 2017 voll umfänglich saniert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen modernen und lichtdurchflutet gestalteten Grundriss mit vier Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Diele und Flur, zwei gemütlichen Wohn- und Esszimmern, einer großzügigen Küche mit direktem Zugang zu Ihrem Balkon bzw. Ihrer Terrasse und Ihrem Garten im exklusiven Sondernutzungsrecht, zwei hellen Schlafzimmern sowie einem modernen Badezimmer und einem (Gäste-) WC. Darüber hinaus gehört zu Ihrer Wohnung noch ein wohnlich ausgebautes Untergeschoss mit einem großen Hobbyraum, einem Büro mit Tageslichteinfall und einem weiteren, modernen Badezimmer. Abgerundet wird Ihr Raumangebot mit einem eigenen Abstell- bzw. Waschraum und einer übergroßen Garage mit direktem Gartenzugang sowie einem zusätzlichen Außenstellplatz.

Über den weit gepflasterten Gehweg, entlang des idyllischen Wohngebiets, erreichen Sie Ihr neues Heim. Das Zusammenspiel aus der stilvollen, klassischen Klinker-Fassade mit weißen Fugen, den passenden Kunststofffenstern und dem Satteldach sticht positiv heraus. Über nur wenige Stufen betreten Sie zunächst durch eine erneuerte, robuste und überdachte Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und hell gestalteten Wänden in Empfang. Ihre Wohnung befindet sich als einzige im Erdgeschoss und stellt Ihnen daher eine maximale Privatsphäre bereit. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen und modern gefliesten Diele. Von dieser aus blicken Sie weitläufig über den zentralen Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Ihre Wohnungstür kann mit einem Panzerriegel zusätzlich gesichert werden.

Zunächst gelangen Sie vom Flur aus, vorbei an Ihrem modernisierten und stilvoll gestalteten Gäste-WC mit Fenster, in Ihr erstes, freundliches Schlafzimmer, das sich bestens als Rückzugsort der Eltern eignet. Im weiteren Verlauf betreten Sie Ihr zweites Schlafzimmer, das ideal als Kinderzimmer oder wie bisher als Ankleide genutzt werden kann. Es bietet beispielsweise u.a. genug Platz für mehrere Einbauschränke.

Weiter führt Sie der Flur in Ihr hochwertig gefliestes Badezimmer. Dieses ist im Grundriss ideal platziert worden, gut zugänglich und 2017 vollständig modernisiert worden. Ihr Bad ist mit einer (Dusch-) Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die vorhandene Fläche wurde folglich perfekt genutzt.

Anschließend kommen Sie in das Herzstück Ihres neuen Zuhauses: Ihr offener und gemütlicher Wohn- und Essbereich, der sich über zwei Räume erstreckt. Diese wurden modern, mit maximaler Helligkeit gestaltet und zahlreichen Highlights gestaltet. Sie bilden ein klassisches Wohnzimmer mit angrenzendem, großem Esstisch sowie einen einzigartigen Rückzugsort zum Entspannen vor Ihrem effizienten Kamin, als absolutes Blickfang ab. Der lichtdurchflutete Grundriss untermauert durch das hervorragende Platzangebot von gemeinsam über 35m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Ihnen hier eine besondere Attraktivität.

Ihr Grundriss schließt zuletzt mit Ihrer geräumigen Küche ab. Diese verfügt über ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche und eine zusätzliche Essecke oder Theke. Die bestehende Marken- Einbauküche inkl. E-Geräte kann optional übernommen werden.

Von Ihrer Küche aus erreichen Sie auch direkt Ihren großen, sonnigen Balkon, der mit Fliesen belegt ist und mit einem Blick in Ihre ruhige, grüne Nachbarschaft auf Sie wartet. Er liegt in beliebter Süd-Ost- Ausrichtung und ermöglicht Ihnen blickgeschützt neben der Morgensonne zum Frühstück auch nach Feierabend noch angenehme Sonnenstunden. Eine Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, wurde installiert.

Wenige Stufen abwärts eröffnet sich dann noch ein weiteres Highlight Ihrer neuen Heimat: Ihr exklusiver Außenbereich, der als absolute Wohlfühloase beschrieben werden kann. Sie nutzen Ihre zwei gepflasterten Terrassen mit anschließendem Garten sowie Gartenhütte im Sondernutzungsrecht exklusiv und verfügen damit über ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal.

Der stilvolle Fliesenboden, der bei der Sanierung 2017 verlegt wurde, setzt sich in Ihrer gesamten Wohnung fort. Wände und Decke wurden hell gestaltet; darüber hinaus wurde die Decke im Flur abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen, wodurch Ihr Eingangsbereich besonders in Szene gesetzt wird. Die Innentüren wurden modern in Weiß gehalten. Bei den Fenstern handelt es sich um doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster, die im Zuge der

Modernisierungsmaßnahmen 2017 ebenfalls erneuert worden und mit Rollläden ausgestattet sind. Über Ihren exklusiven Treppenabgang gelangen Sie nicht zuletzt in Ihre unterkellerte Ebene, die Ihnen als Nutzfläche ebenfalls im Sondernutzungsrecht zur Verfügung steht und vollständig wohnlich ausgebaut ist. Auch auf dieser Etage wurden hochwertige Fliesen als Bodenbelag gewählt, Wände und Decken hell gestaltet und moderne, weiße Innentüren verbaut. Ein absolutes Highlight ist der überdurchschnittliche Tageseinfall, der den Charakter eines Souterrains vermittelt. Im Untergeschoss finden Sie einen großen Hobbyraum, der aktuell als Partykeller fungiert, einen weiteren Raum, der z.B. perfekt als Büro zu nutzen ist, sowie ein zweites, modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Fenster. Ein zusätzlicher Abstell- und Waschkeller, den Sie alleine nutzen, rundet das Angebot ab.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer eignen, übergroßen Garage direkt neben dem Gebäude. Dieser Carport-Platz kann optional erworben werden. Zahlreiche weitere, kostenfreie Parkplätze existieren zudem auf den umliegenden Straßen.

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 (u.a. Stahlbeton) und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fenster sind bereits, auch im Treppenhaus, mit doppelter Isolierverglasung, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand. Das Objekt wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt. Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 197€ und inkludiert alle relevanten Kosten sowie die Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt- Instandhaltungsrücklagen der WEG liegen bei ca. 3.400 € (Stand: 31.12.2023).

## Lage

Sie möchten in einer idyllischen und ruhigen Lage direkt im Grünen und am Töppersee leben?

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer beliebten Lage Duisburgs, im Ortsteil Rumeln „An den Wiesen“ - einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone). Zentrale Straßen, wie die Moerser Str., die Sie in die angrenzenden Stadtteile führen, sind umgehend zügig erreichbar. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Es zeichnet sich insbesondere durch eine aufgelockerte Bauweise mit ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner aus.

In Rumeln finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Der beliebte Biomarkt befindet sich z.B. schon in ca. 800m, Netto sowie Rewe in ca. 1km Entfernung. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner ebenfalls ab nur ca. 1km. 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 Johanner z.B. in ca. 3,5km Entfernung. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 950m.

Als besonderes Highlight kann die Nähe zum Grünen und zum beliebten Erholungsgebiet am Toeppersee, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Insbesondere die direkte Umgebung, bestehend aus zahlreichen Feldern und Wäldern, die Zentrumsnähe und die optionale Verkehrsanbindung bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Wohnung:

- Wohnungstür mit zusätzlichem Sicherheitsschloss
- Hochwertige, moderne Fliesen in allen Räumen sowie moderne, weiße Innentüren
- Hell gestaltete Wände und Decken (teilweise abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen)
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Großer, gefliester Balkon mit Markise in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung

- Direkter Zugang zum exklusiven Außenbereich im Sondernutzungsrecht
- Gepflasterte Terrasse, große Rasenfläche und praktische Gartenhütte
- Modernisiertes, geschmackvoll gestaltetes Badezimmer mit großer Eckbadewanne
- Modernisiertes, geschmackvoll gestaltetes (Gäste-) WC mit Fenster
- Effizienter Kaminofen als weiterer Blickfang
- Lichtdurchfluteter Grundriss, Grundrissanpassung möglich
- Hochwertige Marken-Einbauküche optional

#### Keller:

- Exklusives, wohnlich ausgebautes Untergeschoss
- Großer Hobbyraum (aktuell Partykeller) sowie Büro mit Tageslichteinfall
- 2. komplett modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Privater Abstell- und Waschraum zur alleinigen Nutzung

#### Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise (u.a. Betondecken) mit Klinkerfassade und Satteldach
- Gepflegtes Gebäude sowie Gelände
- Nur 4 Parteien, ausschließlich Eigentümer
- Effiziente Wandheizkörper auf Strom-Basis

#### Sonstiges:

- Übergroße Garage mit elektrischem Tor sowie direktem Zugang zum Garten
- Abstellflächen für Fahrräder, Mülltonnen und mehr
- Zusätzlicher Außenstellplatz für weiteren PKW

## Adresse

An den Wieen 39  
47239 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)