

Provisionsfrei: Wohnen auf höchstem Niveau - Kernsanierte und energieeffiziente Doppelhaushälfte mit 240m² und Luxusausstattung in traumhafter Grünlage



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	580.000,- €
Anzahl Freiplatz	4

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	240 m ²
Nutzfläche	20 m ²
Grundstücksfläche	229 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4

Badezimmer	2
separate WCs	3
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1978 & 2022 kernsaniert
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	sofort

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Energieverbrauchskennwert	CkWh/m ² a
Endenergiebedarf	84,0

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Fussbodenheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Norden, Westen, Nordwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihre kernsanierte und luxuriös ausgestattete Doppelhaushälfte bietet Ihnen insgesamt eindrucksvolle 240m² Wohnfläche sowie eine Grundstücksfläche von ca. 229m². Sie finden hier einen optimal gestalteten, offenen Grundriss mit 6 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und eine Souterrain-Ebene.

Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer offenen Küche und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten und das angrenzende Naturschutzgebiet. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Zimmer, die z.B. ideal als Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Das Dachgeschoss verfügt über

ein weiteres großes Schlafzimmer, das z.B. als Elternschlafzimmer nutzbar ist, ein Badezimmer und einen zusätzlichen Abstellraum sowie den Zugang zum Spitzboden. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene als Souterrain mit einem großen Raum mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten, einem weiteren WC, einem Abstellraum sowie einem Heizungs- bzw. Waschkeller und einer Kelleraußentreppe.

Ihr neues Zuhause wurde 1978 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Duisburg im Ortsteil Oestrum in einer ruhigen Seitenstraße gebaut. Erst 2022 wurde das gesamte Haus inkl. des Innenausbaus und der Außenanlagen kernsaniert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Dabei wurden ausschließlich hochwertige Materialien mit Liebe zum Detail verbaut und ein Fokus wurde zudem auf die Energieeffizienz gelegt. Nun wartet dieses einzigartige Zuhause nur noch auf Sie!

Über den neu gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über nur wenige Stufen durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, betreten. Ein beleuchtetes Vordach schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle und modern geflieste Diele in Empfang. Eine Garderobe kann hier perfekt integriert werden. Das komplett modernisierte und geflieste Gäste-WC, mit Unterputz-Armaturen und Fenster ausgestattet, befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich.

Weiter gelangen Sie vom Entree in Ihre offene Küche, die Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten bietet. Die geöffnete Wand kann bei Bedarf sinnvoll durch eine stilvolle Glasschiebetür ergänzt werden, um hier noch einen weiteren Akzent zu setzen.

Ihr offener Wohn- und Essbereich, der Ihnen mit fast 50m² ein großzügiges Platzangebot vermittelt, ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt und Ihnen einen atemberaubenden Blick auf Ihre angrenzenden Grünflächen bietet. Die dreifachverglaste, weißen Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Im Zusammenspiel mit dem hochwertigen, modernen Fliesenboden, den hell gestalteten Wänden und der abgehängten, mit Einbaustrahlern versehenen Decke entsteht hier ein echter Blickfang.

Durchdacht fortgeführt wird diese Ausstattung mit einer indirekten Beleuchtung sowie einer bereits für Ihren Wohnkomfort installierten Wohnwand. Hier finden Sie u.a. auch LAN- und TV-Anschlüsse. Insbesondere die praktische, individuell regulierbare Fußbodenheizung fungiert als weiteres Highlight.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie über eine hochwertige, beleuchtete Marmortreppe in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet vor allem die vorhandene Raumaufteilung. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei, ähnlich große Schlafzimmer, die sich ideal als Kinderzimmer eignen. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Sowohl die hell gestalteten Wände und Decken als auch der moderne Fliesenboden aus dem EG setzen sich fort. Eine zusätzliche, indirekte Beleuchtung befindet sich in allen Zimmern und lässt sich separat von den Strahlern steuern. Auch die Fußbodenheizung kann von Ihnen ganz individuell reguliert werden. Die weißen Kunststofffenster sind ebenso dreifachverglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet und die Innentüren modern in Weiß gehalten. Ihr Badezimmer verfügt, wie auch der Flur, über einen hochwertigen Granitboden. Die Wände sind vollständig weiß gefliest und die Decke abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen.

Ihr vollständig modernisiertes Badezimmer hebt sich optisch durch einen dunklen Fliesenboden von den weiteren Räumen ab und ist absolut luxuriös ausgestattet. Es verfügt über ein Doppelwaschbecken, Unterputz-Armaturen (Grohe), eine ebenerdige Regendusche sowie eine Whirlpool-Badewanne und ein Fenster. Außerdem befindet sich im OG ein zusätzliches, ebenfalls komplett erneuertes WC. Die gesamte Keramik ist, wie auch alle Fliesen im gesamten Haus, von Villeroy & Boch.

Weiter führt Sie das Treppenhaus in Ihr ausgebautes Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Die flexible Gestaltung und Nutzung stellt Ihnen verschiedene Möglichkeiten wie ein großes Elternschlafzimmer mit Bad en Suite-Charakter zur Verfügung. Alternativ können Sie bei Bedarf aber auch ein anderes Raumkonzept wie z.B. mit einer Ankleide als Highlight realisieren. Als Bodenbelag wurde, wie bereits in den vorherigen Geschossen, ein moderner, hochwertiger Fliesenboden gewählt. Die dreifachverglaste, weißen Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden gehören, wie auch die hell gestalteten Wände und mit Einbaustrahlern versehene Decke, die modernen, weißen Innentüren sowie die Fußbodenheizung zur Standardausstattung.

Ihr vollständig modernisiertes Badezimmer hebt sich optisch, identisch zum Bad im OG, durch einen dunklen

Fliesenboden vom Schlafzimmer ab und ist genauso luxuriös ausgestattet. Es verfügt über ein Doppelwaschbecken, Unterputz-Armaturen (Grohe), eine ebenerdige Regendusche sowie eine Whirlpool-Badewanne und ein Fenster. Die gesamte Keramik ist, wie auch alle Fliesen im Bad zuvor, von Villeroy & Boch. Alle Schlafzimmer des Hauses verfügen, wie bereits das Wohnzimmer, u.a. über LAN-Anschlüsse, um dem neuesten Stand der Technik gerecht zu werden. Die Videogegensprechanlage kann von jedem Geschoss genutzt werden, da jeweils ein Display installiert wurde.

Zuletzt gelangen Sie vom Treppenabgang im Erdgeschoss in Ihre vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene. Diese wurde im Zuge der Kernsanierung 2022 auch komplett neu abgedichtet und isoliert. Im Souterrain betreten Sie zuerst Ihren zu Wohnzwecken ausgebautes, großes (Schlaf-) Zimmer. Dieses ist z.B. ideal als Büro nutzbar, durch ein bereits eingebautes Waschbecken sowie Wasser- und Starkstromanschlüsse aber auch bestens vorgerüstet für eine weitere Küche, eine Sauna oder vieles mehr. Von Ihrem Souterrain aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Nord-Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche neu gepflastert und eine Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, ein Rasen wurde verlegt und eine Einfriedung kann noch eingerichtet werden. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Speziell der traumhafte, freie Ausblick auf das angrenzende Naturschutzgebiet liefert eine unvergleichliche Lebensqualität – zentral im Ruhrgebiet und trotzdem direkt inmitten der Natur.

Ihr Kellergeschoss umfasst darüber hinaus noch ein weiteres, komplett modernisiertes WC mit Fenster, einen Abstellraum, der parallel als Hausanschlussraum eingerichtet wurde, einen Heizungs- bzw. Waschkeller sowie eine Kelleraußentreppe mit direktem Zugang zu Ihrer Grundstücksfront. Die Gas-Zentralheizung (Viessmann), die Ihr Haus mit Wärme versorgt, wurde zusammen mit dem Warmwasserspeicher 2022 erneuert.

Ihre Fahrzeuge parken Sie selbstverständlich auf einem Ihrer vier privaten Stellplätze direkt vor Ihrem Haus. Um für eine zukünftige E-Mobilität bestens gerüstet zu sein, wurde hier bereits eine Wallbox angebracht. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es außerdem 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 demnach über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit dreifacher Isolierverglasung versehen, die mit Glaselementen bestückte Haustür ist massiv und zeitgemäß. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand. Der Energieverbrauch Ihres neuen Zuhauses wurde bereits effizient gestaltet und auch eine Nutzung als Mehrgenerationen-Haus ist möglich. Aber:

Das auf der Giebelseite liegende Baugrundstück kann ebenfalls erworben werden - machen Sie Ihren gemeinsamen Wohntraum wahr!

Lage

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

Ihr neues Zuhause befindet sich im Ortsteil Oestrum auf einer verkehrsberuhigten Seitenstraße (30er-Zone), in einer beliebten Lage Duisburgs. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Meter von Ihrer Haustür und ziehen sich durch verschiedene Ortsteile von Moers und Duisburg. 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 nahgelegen. Das Wohngebiet der Siedlung kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden.

Um Oestrum rum finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto und Rewe befinden sich z.B. schon in ca. 900-950m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,2 bzw. 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 wie der Johanniter oder das St.

Josef Krankenhaus. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich in unmittelbarer Nähe ab ca. 400m. Als besonderes Highlight kann das angrenzende Naturschutzgebiet, das Sie direkt von Ihrem Garten aus betreten können, bezeichnet werden. Diese herausragende Grünfläche bietet einen besonderen Ausblick mit absoluter Ruhe. Weiter sind in unmittelbarer Nähe der beliebte Volkspark (ca. 500m) mit diversen Aktivitätsflächen sowie der Töppersee (ca. 2km), wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können. Insbesondere die direkte Umgebung inmitten der Natur und die dennoch optionale Verkehrsanbindung bieten Ihnen hier eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Beleuchtete Überdachung (Vordach) als Regenschutz
- Moderne Hauseingangstür mit Glaselementen
- Hochwertige, moderne Fliesenböden (Villeroy Boch) & moderne, weiße Innentüren (teils Glas)
- Hell gestaltete Wände und abgehängte sowie mit Einbaustrahlern versehene Decken
- Indirekte Beleuchtung im großzügigen Wohn- und Essbereich
- Moderne Ständerwerk-Konstruktion als TV-Wohnwand
- Elektro-Feininstallation von Gira inkl. LAN-Anschlüsse sowie Video-Display
- Dreifachverglaste, weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Große, helle Fensterfront mit direktem Blick auf Ihren Garten und das Naturschutzgebiet
- Vollständig modernisiertes und gefliestes Gäste-WC mit Unterputz-Armaturen und Fenster
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Großzügige und offene Grundrissgestaltung mit zahlreichen luxuriösen Merkmalen

Obergeschoss:

- 3 analog große Schlafzimmer, ideal geeignet als Kinderzimmer
- Traumhafter Blick von 2 Zimmern auf die angrenzenden Grünflächen
- Hochwertige, moderne Fliesenböden (V&B) sowie moderne, weiße Innentüren
- Hell gestaltete Wände und abgehängte sowie mit Einbaustrahlern versehene Decken
- Zusätzliche, indirekte Beleuchtung in allen Schlafzimmern
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung im gesamten Obergeschoss
- Elektro-Feininstallation von Gira inkl. LAN-Anschlüsse in allen Räumen
- Video-Display für die Klingel im Flur von allen Räumen zugänglich
- Dreifachverglaste, weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Komplett modernisiertes Luxus-Badezimmer mit ebenerdige Regendusche, Whirlpool-Badewanne, Doppelwaschbecken, Unterputz-Armaturen (Grohe), Villeroy & Boch Fliesen und Keramik sowie Fenster
- Zusätzliches, komplett modernisiertes und gefliestes Gäste-WC mit Unterputz-Armaturen

Dachgeschoss:

- Großzügiges Elternschlafzimmer als „Bad en Suite“
- Grundrissänderung, z.B. zwei Räume oder Ankleide, möglich
- Hochwertige, moderne Fliesenböden (V&B) sowie moderne, weiße Innentüren
- Hell gestaltete Wände und abgehängte sowie mit Einbaustrahlern versehene Decken
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung im gesamten Dachgeschoss
- Elektro-Feininstallation von Gira inkl. LAN-Anschlüsse sowie Video-Display
- Dreifachverglaste, weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Komplett modernisiertes Luxus-Badezimmer mit ebenerdige Regendusche, Whirlpool-Badewanne, Doppelwaschbecken, Unterputz-Armaturen (Grohe), Villeroy & Boch Fliesen und Keramik sowie Fenster
- Zugang zum isolierten Spitzboden (als Nutzfläche)
- Zusätzlicher Abstellraum mit direktem Zugang auf das Dach

Keller:

- Zu Wohnzwecken ausgebauter Kellerraum z.B. als großes Büro nutzbar
- Wasseranschluss mit bereits installiertem Waschbecken

- Starkstromanschluss zur Integration einer Sauna, zusätzlichen Küche o.ä.
- Zusätzliches komplett modernisiertes Gäste-WC mit Fenster
- Praktischer Abstellraum bzw. Hausanschlussraum
- Separater Heizungs- und Waschkeller
- Kelleraußentreppe mit direktem Zugang zum vorderen Teil Ihres Grundstücks

Garten:

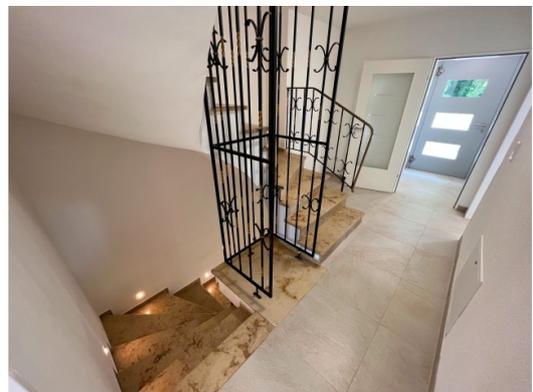
- Pflegeleichter Vorgarten (neu gepflasterte Fläche)
- Gepflegter und blickgeschützter Garten in Nord-West-Ausrichtung
- Traumhafte Aussicht auf das angrenzende Naturschutzgebiet
- Absolute Ruhe-Oase in grüner Umgebung
- Großzügig neu gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz und Markise
- Direkter Zugang vom Souterrain sowie aktuell (noch) von der Seite

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Im Jahr 2022 komplett kernsaniert inkl. des gesamten Innenausbaus!
- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Beleuchtete, hochwertige Marmortreppen auf allen Etagen
- Neue Gas-Heizung (Viessmann, Baujahr 2022) inkl. Warmwasserspeicher
- Individuell nach Räumen regulierbare Fußbodenheizung auf allen Etagen
- Wallbox für eine zukünftige E-Mobilität direkt am Gebäude
- Videogegensprechanlage auf allen Etagen sowie Kamerasystem vor Ihrer Haustür
- 4 großzügige PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus
- Erweiterung mit einer PV-Anlage möglich
- Nutzung als 2-Familienhaus möglich
- Erwerb des nebenliegenden Baugrundstücks möglich

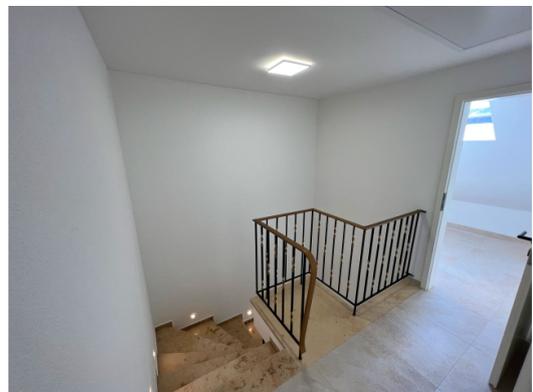
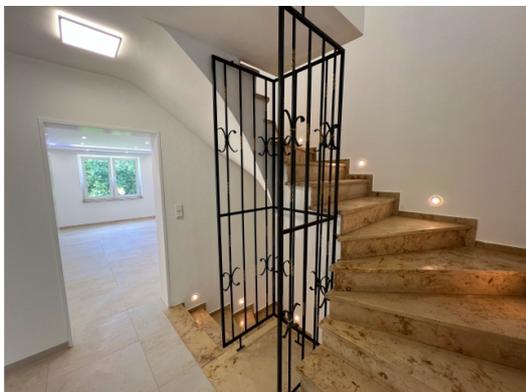
Sonstiges

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



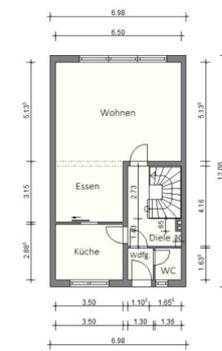




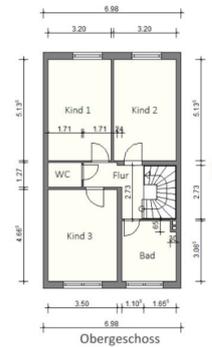




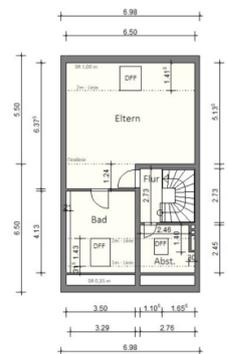




Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Grundriss KG

Ansprechpartner

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

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de