

# Wohnen auf höchstem Niveau: Luxuriöse und barrierefreie Eigentumswohnung in absoluter Toplage des Duisburger Innenhafens

Speichergracht 10  
47051 Duisburg



Objekt:

## Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	3,57% , Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	449.000,- €
Hausgeld	580,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	118 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Wohneinheiten	10
Baujahr	2002
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	nach Absprache

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Fussbodenheizung
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre neuwertige und attraktive Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen ca. 118m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur 10 Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 2002 in einer der beliebtesten Lagen Duisburgs errichtet: im Innenhafen – ruhig am Wasser gelegen und dennoch zentral in fußläufiger Entfernung zur Altstadt. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude und Gelände, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 4,5 Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum angrenzenden Balkon, separater Küche, drei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und einem Gäste-WC. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an der idyllischen Gracht, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus dem modernen Baustil mit klassischer grauer Vertäfelung und komplett verglastem Treppenhaus, dem Flachdach und den braunen Holzfenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Neben der besonderen Architektur besticht in dem Areal insbesondere die mittlerweile unübliche, aufgelockerte Bebauung. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine hochwertige Hauseingangstür aus Glas, die alle Sicherheitsattribute erfüllt, Ihre neue Heimat. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden in rustikaler Betonoptik und verputzten und hell gestrichenen Wänden in Empfang. Barrierefrei mit dem Aufzug oder über wenige Stufen gelangen Sie ins 1. OG, in der sich Ihre Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre stilvolle Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen Diele. Von dieser aus blicken Sie über den Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Weiter betreten Sie zunächst Ihre drei großzügigen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Diese können wie aktuell beispielsweise als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt, bei Bedarf aber selbstverständlich auch mit wenigen Handgriffen zu einem Gästezimmer bzw. Büro oder Ankleideraum umstrukturiert werden. In allen Zimmern wurde als Bodenbelag ein hochwertiger Echtholz-Parkettboden gewählt. Doppeltverglaste, braune Fenster aus Holz gehören zur Standardausstattung. Die Innentüren wurden modern in Weiß gehalten, die Wände sind tapeziert und hell dargestellt. Ein französischer Balkon fungiert für alle Räume als Austritt.

Auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung befindet sich Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist ideal platziert und von allen Räumen aus bestens erreichbar. Das Tageslichtbad ist vollständig hell gefliest und mit einer Badewanne, einer großen Dusche sowie einem Waschbecken und einem bodentiefen Fensterelement ausgestattet. Ihr angrenzendes Gäste-WC ist ebenfalls komplett gefliest und verfügt über ein bodentiefes Fenster. Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr über 30m<sup>2</sup> großes Wohn- und Esszimmer, das Sie durch eine moderne Glastür betreten, hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem überdachten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Die Süd-West-Ausrichtung ermöglicht Ihnen zahlreiche Sonnenstunden – auch noch nach Feierabend. Ein traumhafter Ausblick auf den ruhigen und begrünten Außenbereich erwartet Sie hier in dieser Wohlfühloase.

Der eindrucksvolle Echtholzparkettboden Ihres Eingangsbereichs wurde auch im Wohnraum als Bodenbelag fortgesetzt. Die Wände sind tapeziert und hell gestrichen. Die doppeltverglasten Panoramafenster sind erneut aus Holz und in passendem Braun gehalten. Eine gemütliche Essecke, die einen perfekten Übergang vom Wohnbereich zu Ihrer separaten Kochebene darstellt, rundet das Gesamtbild ab.

Ihre Küche überzeugt durch einen zeitlosen Fliesenboden und helle Wände sowie ausreichend Platz und Stellfläche für eine passgenaue Einbauküche. Die bestehende Marken-Küche kann inkl. der Elektrogeräte optional übernommen werden.

Eine individuell regulierbare und digitale Fußbodenheizung versorgt Ihre Wohneinheit mit Wärme. Die Befuerung erfolgt über kostengünstige Fernwärme und die Warmwasserversorgung zentral. In Summe wurde das gesamte Wohnkonzept hier mit Liebe zum Detail angelegt, das vorhandene, großzügige Platzangebot wurde perfekt genutzt und der Komfort schafft ein Alleinstellungsmerkmal.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss oder auch seniorengerecht mit dem Aufzug gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort ergänzt ein privater Kellerraum das Angebot Ihrer Wohnung.

Zudem können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums sowie eines Fahrradkellers zurückgreifen. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem exklusiven Tiefgaragen-Stellplatz, von dem Sie unmittelbar in das Gebäude gehen. Auf Wunsch steht auch ein zweiter Stellplatz zur Verfügung. Weitere Parkplätze existieren 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 in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit mit einer grauen Vertäfelung versehen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 580€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Zu diesen zählen u.a. auch die Fahrstuhlwartung, die Gartenpflege, die Flurreinigung sowie ein Winter-, Müll-, und Hausmeisterdienst. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich aktuell auf ca. 95.000€ (Stand 31.12.2021).

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich im Innenhafen, einer der beliebtesten Lagen Duisburgs. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Schritte vor Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend aus vielen 30er-Zonen, Spielstraßen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt, aber trotzdem modern und urban beschrieben werden.

Im Innenhafen finden Sie zahlreiche Cafés Bars und Restaurants, in der Altstadt diverse Einkaufsmöglichkeiten, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi oder Rewe (to Go) befinden sich z.B. schon in ca. 1km, Lidl in ca. 1,3km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 500m bzw. 850m. 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 Bethesda Krankenhaus ist nur ca. 3km entfernt. Der erste Spielplatz für Ihre Kinder steht bereits auf Ihrem Gelände. Weitere befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 550m.

Die Lage zwischen dem exklusiven Angebot der Altstadt und der ruhigen Wasserstraße im Innenhafen ist ein echtes Highlight. Hier können Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen, spazieren gehen und sich von der kulinarischen Vielfalt in einem der vielen Restaurants mit Blick auf das Wasser überzeugen lassen. Ihr belebtes Umfeld ergänzt dieses Naturerlebnis ideal. Insgesamt wird Ihnen hier eine hohe Lebensqualität gepaart mit attraktiver und ausgiebiger Infrastruktur geboten.

## Ausstattung

Wohnung:

- Gemütliche Echtholzparkettböden in den Schlafzimmern, im Wohnzimmer und in Diele/Flur
- Zeitlose Fliesenböden in Küche, Badezimmer und Gäste-WC
- Tapezierte und hell gestrichene Wände
- Moderne Innentüren in Weiß und aus Glas
- Doppeltverglaste, helle Holzfenster
- Große, helle Panorama-Fensterfront im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großzügigen Balkon (ca. 12m<sup>2</sup>)
- Überdachter Balkon in sonniger Süd-West-Ausrichtung und mit Markise
- Weiterer (französischer) Balkon von mehreren Räumen zu betreten
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Komplett hell gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Maßgefertigter Einbauschränk im Flur
- Offene, lichtdurchflutete Grundrissgestaltung

- Individuell regulierbare Fußbodenheizung
- Marken-Einbauküche optional

#### Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Vertäfelung sowie Betondecken und Flachdach
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände bzw. Anlage
- Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 10 Parteien im Haus
- Barrierefreiheit u.a. durch Aufzug
- Sitzbänke vor den Wohneinheiten
- Befuerung mit kostengünstiger Fernwärme

#### Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragen-Stellplatz optional (2. Stellplatz 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

Speichergracht 10  
47051 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)