

# Moderne Eigentumswohnung mit stilvoller Galerie in idyllischer Wohnsiedlung



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	204.000,- €
Hausgeld	236,- €
Anzahl Carports	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Januar 2024

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	BkWh/m²a
Endenergiebedarf	61,0
Baujahr lt. Energieausweis	1999

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Carport
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre attraktive Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 66m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von acht Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1999 in einer beliebten Lage in Duisburg, im Ortsteil Rumeln, errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, bereits modern gestaltet und anschließend fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen modernen und lichtdurchflutet gestalteten Grundriss mit drei Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Diele und Flur, einem geräumigen Wohn- und Esszimmer mit einer offenen Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und einem (Gäste-) WC. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch eine Galerie, als besonderer Blickfang, ein großer Balkon sowie ein eigener Kellerraum. Auch auf die Nutzung der Gemeinschaftsräume im Keller, wie zum Waschen oder Abstellen der Fahrräder, kann zurückgegriffen

werden.

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 weißen Kunststofffenstern und dem Satteldach sticht positiv heraus. Ebenerdig betreten Sie zunächst durch eine 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 in der dritten Etage, mit nur einem Nachbarn, sodass Sie nicht, wie so oft, Tür an Tür leben! 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 über den zentralen Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Zunächst gelangen Sie vom Flur aus in Ihr erstes, freundliches Schlafzimmer, das mit einem hellen Laminatboden ausgestattet ist. Wände und Decken sind jeweils hell gestaltet. Der insgesamt lichtdurchflutete Grundriss eröffnet Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten. Hier könnte beispielsweise ein Kinderzimmer oder eine Ankleide entstehen. Angrenzend betreten Sie Ihr zweites Schlafzimmer, das ideal als Elternschlafzimmer genutzt werden kann. Dieses vermittelt u.a. durch ein bodentiefe Fensterelement einen großartigen Tageslichteinfall und bietet genug Platz für einen Einbauschränk, ein großes Bett und mehr. Die helle Raumgestaltung des Hauses wird hier weiter genutzt. Weiter führt Sie der Flur in Ihr zeitlos gefliestes (Gäste-) WC mit Fenster sowie in Ihr ebenfalls vollständig gefliestes Badezimmer. Diese sind im Grundriss ideal platziert worden, gut zugänglich und ebenfalls hell gestaltet. Ihr Bad ist mit einer Badewanne mit Duschvorrichtung, einem Waschbecken, einem WC, einem Badheizkörper sowie einem Fenster ausgestattet. Die vorhandene Fläche wurde folglich perfekt genutzt. Mit nur wenigen Handgriffen kann die Wanne bei Bedarf aber auch weichen und eine begehbare Dusche installiert werden.

Zuletzt kommen Sie in das Herzstück Ihres neuen Zuhauses: Ihr offener und gemütlicher Wohn- und Essbereich. Dieser wurde nicht nur modern und mit maximaler Helligkeit gestaltet, sondern punktet mit zahlreichen Highlights. Insbesondere Ihr praktischer Kamin als absoluter Blickfang und der Blick auf Ihre besondere Galerie müssen herausgestellt werden. Der moderne Fliesenboden aus dem Eingangsbereich wird fortgesetzt und durch Einbaustrahler passend in Szene gesetzt. Der lichtdurchflutete Grundriss sowie das hervorragende Platzangebot von über 25m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten hier darüber hinaus besondere Attraktivität. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie auch direkt Ihren großen, sonnigen Balkon. Die beliebte Süd-West-Ausrichtung ermöglicht Ihnen auch nach Feierabend noch angenehme Sonnenstunden in Ihrer Wohlfühlzone. Ein kleiner Panoramablick über die ruhige Wohnsiedlung ergänzt dieses Highlight. Eine manuelle Markise spendet Ihnen bei Bedarf Schatten.

Ihr Wohnbereich schließt dann mit einer offenen Wohnküche ab. Auch hier wurden der moderne Fliesenboden sowie die helle Gestaltung von Wänden und Decke fortgesetzt. Die bestehende Marken-Einbauküche kann optional gerne übernommen werden. Die bereits doppelverglasten, weißen Kunststofffenster, die mit elektrischen Rollläden bzw. innenliegenden Jalousien an den Velux-Dachflächenfenstern bestückt, sind gehören in Ihrer gesamten Wohnung zur Standardausstattung.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum, welcher genügend Stauraum bietet, und das Angebot abrundet. Das Gebäude verfügt zusätzlich noch über einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Fahrradkeller, welche die Bewohner gemeinschaftlich nutzen können. Die Zentralheizung wird mit Gas befeuert; Heizkörper versorgen Ihre Wohnung mit Wärme.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich unter Ihrem exklusiven, überdachten PKW-Stellplatz direkt vor 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 Kalksandstein-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 ist derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt. Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 236 € und inkludiert alle relevanten Kosten sowie die Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der

WEG liegen bei ca. 73.000 € (Stand: 31.12.2022).

## Lage

Sie möchten in einer idyllischen und ruhigen Lage mit perfekter Infrastruktur leben?

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer beliebten Lage Duisburgs, im Ortsteil Rumeln auf dem Elbeweg - einer verkehrsberuhigten Straße. Zentrale Straßen, wie die Kapellener Str., die Sie in die angrenzenden Stadtteile führen, sind umgehend erreichbar. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden und 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. 200m, Rewe in ca. 800m und Aldi/Lidl in ca. 1km Entfernung. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1-2km. 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 Johaniter z.B. in ca. 4km Entfernung. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 550m.

Als besonderes Highlight kann die Nähe zum beliebten Erholungspark Elfrather See, 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:

- Hochwertige moderne Fliesen in Diele, Flur, Wohnbereich und Küche
- Heller Laminatboden in beiden Schlafräumen
- Hell gestaltete Wände und Decken (im Wohnbereich mit Einbaustrahlern versehen)
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum Balkon
- Großer Balkon mit manueller Markise, in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und Fenster
- Separates, zeitlos gefliestes (Gäste-) WC mit Fenster
- Wendeltreppe als direkter Zugang zur offenen Galerie
- Lichtdurchfluteter Grundriss
- Grundrissanpassung möglich
- Einbauküche optional

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise (u.a. Betondecken) mit Klinkerfassade und Satteldach
- Gepflegtes Gebäude sowie Gelände
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Zentrale Heizungsanlage befeuert mit Gas (Heizkörper)

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und mehr
- Überdachter Stellplatz / Carport optional

## 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.





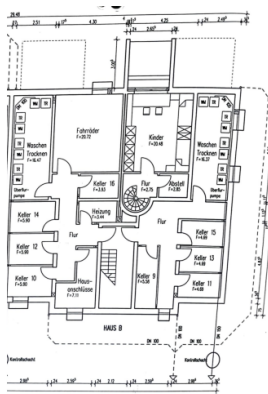
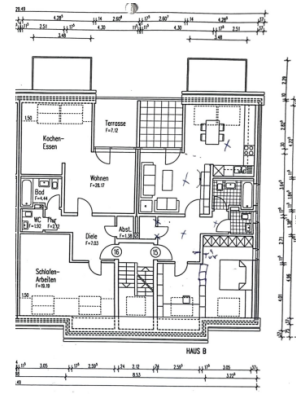












## **Ansprechpartner**

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)