

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Duisburg

### Erdgeschosswohnung mit Garten im Quartier Wilhelmshöhe



Objekt-Nr. **OM-289182**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **720.000 €**

47058 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	139,18 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	3
Hausgeld mtl.	650 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Quartier Wilhelmshöhe

139,18 qm<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung mit ca. 150 qm<sup>2</sup> Gartenfläche mit Süd-West Ausrichtung und 3 Tiefgaragenstellplätzen inkl. zwei 11KW Ladepunkte für Elektromobilität

Der Preis inkl. der 3 Tiefgaragenplätzen beläuft sich auf insgesamt 795.000,00 EUR. Auf Wunsch können auch nur 2 Parkplätze erworben werden.

Aufgrund des direkten Verkaufs sind keine Maklergebühren fällig.

## Ausstattung

Raumhöhe 2,80m bis 2,90m

Bodentiefe Fenster

Programmierbare Rollläden

Alarmanlage

Sicherheitsverglasung

Abschließbare Fenster und Schiebetüren mit Reed-Kontakten

Türöffner mit Videofunktion

Hochwertige Vorhänge vor allen Fenstern

Alle Fenster bieten einen Ausgang zum Gartenbereich

maßangefertigter Insektenschutz in jedem Raum

Inventar

Küche:

Nolte Küche weiß matt grifflos mit Kücheninsel 3,00m x 1,05m schwarze Granitplatte und Siemens Elektrogeräten (Induktionskochfeld, 1x Backofen mit Pyrolyse, 1x Backofen/Mikrowelle Kombination, 1x Wärmeschublade 1x Kühlschrank, 1x Gefrierschrank, Berbel Abzugshaube)

Einbau LED-Strahler mit Dimmer-Funktion

Eingangsbereich:

Einbaugarderobe deckenhoch, beleuchtet, mit herausnehmbarem Schuhschrank vor Fußbodenheizungssteuerung

Hauswirtschaftsraum:

Einbauregale beidseitig inkl. Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner in der Wohneinheit

LED-Strahler schaltbar

Kinderzimmer 1:

LED Leuchte schaltbar

Kinderzimmer 2 / Arbeitszimmer:

1x Einbauschränk für Kleidung inkl. 4 Schubladenauszüge mit Softclose, beleuchtet

1x Einbauschränk 7 OH Ordertiefe mit Softclose

LED-Leuchten schaltbar

Schlafzimmer:

Einbauschränk ca. 4,00m (4x 1,00m), beleuchtet, 8 Außenschubladen, 6 Innenschubladen, 2 Schuhhauszüge

LED-Leuchten mit Dimmer-Funktion

Bad 1:

befindet sich nach einem Wasserschaden im Neuaufbau. Zum jetzigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass der Schaden bis Ende des Jahres beseitigt ist. (Kosten trägt die Versicherung der Sanitärfirma)

Villeroy & Boch

Gessi Armaturen

Gessi Regendusche mit Wasserfall- und Nieselfunktion, farbige LED-Beleuchtung im Duschkopf

Einbauschränk mit 4x Schubladen unter Eiche Echtholzplatte und mit 2 Aufsatzbecken

Integriertes Emco Unterputz WC-Modul für Toilettenpapier & Bürste

Handtuchheizkörper

Ebenerdige Dusche (120x110cm) mit Glastüren

Abgesenkte Badewanne für einen einfachen Einstieg (im Estrich/Bodenaufbau versenkt)

Nische über Badewanne inkl. LED Lichtvoute

Abgehangene Decke mit Einbau LED-Strahlern schaltbar

Bad 2:

Villeroy & Boch

Eiche Echtholzplatte mit Aufsatzwaschbecken

Ebenerdige Dusche mit Gessi Dusch-Armaturen

Abgehangene Decke mit Einbau LED-Strahlern schaltbar

Keller:

Abschließbarer Kellerraum

Integrierte Belüftungsanlage

Gemeinschaftsraum für Waschmaschine und Trockner

Abschließbarer Fahrradraum in der Tiefgarage

Tiefgarage:

3x Stellplätze und 2 angemeldete 11KW Ladepunkte

Sonstiges:

Aufzug im Haus vorhanden (UG bis 3. OG)

Hausmeisterdienst (Mülltonnen, Gartenpflege, Winterdienst), Reinigungsdienst für die Hausflure, der Tiefgarage, der Kellerlaufwege und der Fenster im den gemeinnützigen Flächen)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Klären Sie bitte im Vorfeld mit Ihrem Finanzierungspartner eine evtl. notwendige Finanzierung ab und lassen Sie sich ggf. ein Schreiben Ihres Finanzinstituts darüber geben, dass sich die Kaufsumme inkl. Grunderwerbskosten im finanziellen Rahmen befindet.

Bei ernsthaften Interesse können wir gerne ein Besichtigungstermin vereinbaren.

**Lage**

Das Objekt befindet sich im Quartier Wilhelmshöhe in Duisburg-Duisern in bester Villenlage auf dem Kaiserberg und grenzt direkt an ein Waldgebiet an, welches zum spazieren gehen einlädt.

Die angebotene, lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung liegt abseits der Zufahrtsstraße und bietet trotz ihrer zentralen Lage Ruhe und einen offenen Blick in das Quartier mit einer fast uneinsehbaren Terrasse.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Entree vom Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich aus dem Entree

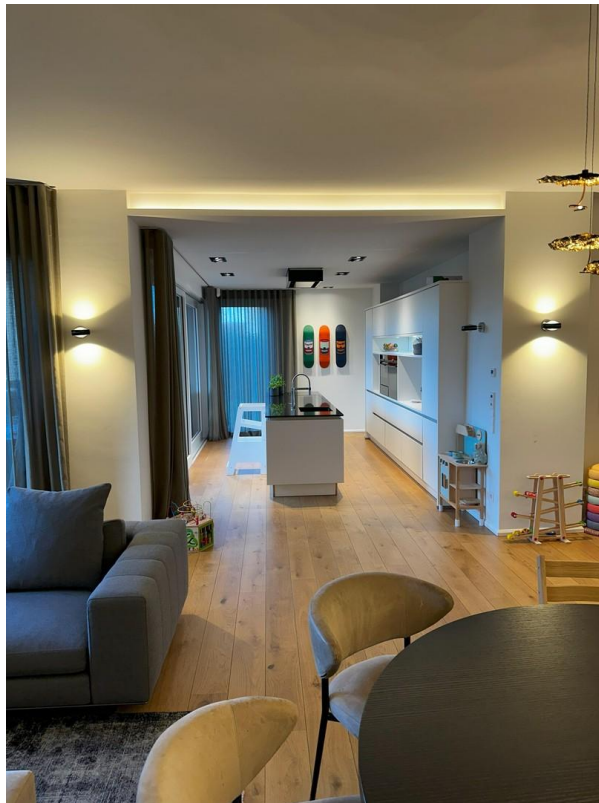


Wohnbereich aus dem Entree

# Exposé - Galerie



Wohnbereich Essen aus Küche



Wohnbereich in Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Küche Terrassenausgang



Küche



# Exposé - Galerie



Gäste WC & Dusche vom Entree



Gäste WC Ansicht von außen

# Exposé - Galerie

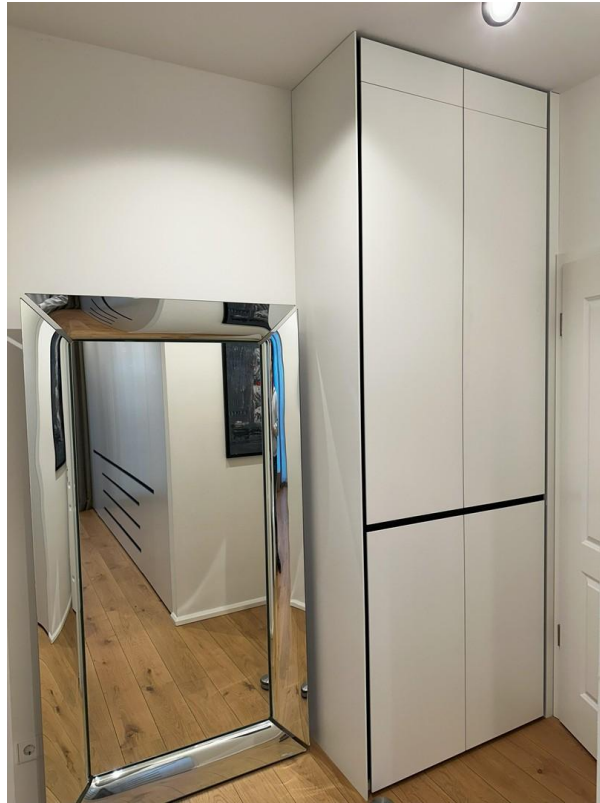


Gäste WC Waschkonsole & WC



Gäste WC Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Garderobe



Schlafzimmer Durchgang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bett



Schlafzimmer Bett & Ankleide

# Exposé - Galerie



Hauptbad Waschtische



Hauptbad WC

# Exposé - Galerie



Hauptbad Badewanne, Dusche



Kinderzimmer rechts

# Exposé - Galerie

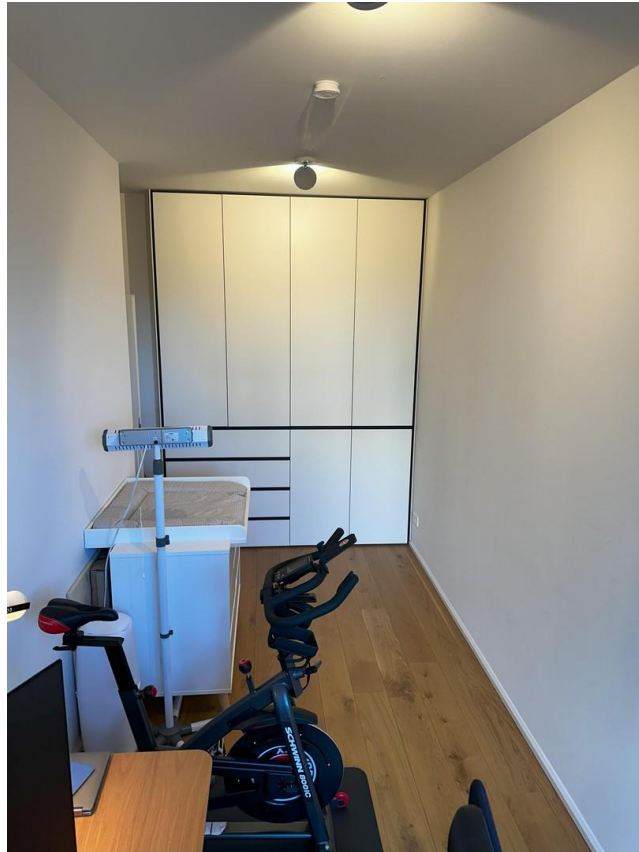


Kinderzimmer links



Arbeitszimmer Richtung Garten

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer vom Fenster



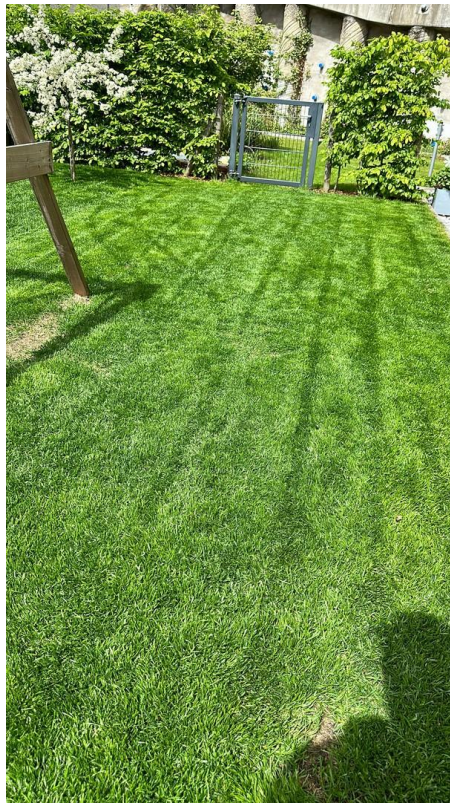
Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten für Eigennutzung



Garten Richtung Ausgangstor

# Exposé - Grundrisse

