

Exposé

Einfamilienhaus in Duisburg Süd

***Provisionsfrei* Wohlfühloase mit gehobener
Ausstattung in Duisburg Süd / Huckingen**



Objekt-Nr. OM-304267

Einfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:
Privater Anbieter

47259 Duisburg Süd
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	323,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	80,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein frei geplantes Architektenhaus, welches sich in einer ruhigen Hinterlandbebauung befindet. Wegerechte als Grunddienstbarkeit sind selbstverständlich vorhanden. Das Haus ist voll unterkellert, in Massivbauweise und mit einem sehr schönen Klinkerstein verblendet worden.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche gehen auf ca. 195 qm fließend ineinander über.

Der schöne, gepflegte Garten ist mit einem pflegeleichten Betonzaun eingefriedet.

Die sehr große Echtholz-Bangkirai Terrasse lädt zum verweilen und entspannen ein. Durch die Regenwasserversickerung für das gesamte Grundstück, entfallen keinerlei Niederschlagsgebühren.

Zum Garten gehört eine Outdoor-Regendusche mit fließend heißem- u. kaltem Wasser.

Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt schon beim betreten des Erdgeschosses. Neben dem großen Flurbereich befindet sich das Wellnessduschbad mit ebenerdiger Dusche, Regendusche, zusätzlicher Kopfbrause und 6 Seitenbrausen.

Der große Küchen-/Essbereich ist offen gestaltet, mit Kochinsel, 4 cm. starker Granitplatte, mit zus. Gaskochfeld und Lavagrill und ist im Kaufpreis enthalten.

Ebenfalls im EG. befindet sich das helle Wohnzimmer mit Zugang zur zweiten, am Haus befindlichen Terrasse.

Im 1. OG. befindet sich das große, helle Schlafzimmer mit Zugang zum Dachstudio, über eine Stahltreppe mit Buchenholzstufen. Der Boden im Dachstudio wurde mit Echtholzparkett ausgelegt.

Im 1. OG. befindet sich auch ein Kinderzimmer, sowie das Badezimmer mit Whirlpool-Eckbadewanne und 2 Aufsatzwaschtischen, Keuco Spiegeldrehschrank und Wandhängekommode.

Vom EG. aus gelangt man über eine offene Treppenanlage mit Edelstahlgeländer in den wohnlich ausgebauten Keller mit Deckenhöhe über 2,30 mtr.

Der Keller wurde als so genannte "weiße Wanne" erstellt, die Kelleraußenwände sind gedämmt.

Der gesamte Keller wird mit Design-Heizkörpern beheizt und ist mit Feinsteinzeug verflieset.

Hier befindet sich jetzt auch ein Büro mit großem Tageslichtfenster und noch ein zusätzliches ca. 20 qm. großes Ankleidezimmer, der Ankleideschrank ist im Kaufpreis enthalten.

Auf Wunsch kann hier die vorh. Infrarot-Sauna gerne mit übernommen werden.

Unter der Kellertreppe wurde ein sehr geräumiger, großer Einbauschränk mit zusätzlicher Staumöglichkeit vom Schreiner montiert, welcher auch im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Im Heizungsraum gibt es eine zentrale Wasserenthärtungsanlage, sowie eine Gasbrennwertheizung mit Solarunterstützung für Heizung und Warmwasser, sowie Edelstahlwarmwasserspeicher. (Brennwerttherme von Baujahr 10/2018)

Ausstattung

- + Hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- + Alle Fenster mit Rolläden elektrisch bedienbar
- + Einbauschränke unterhalb der Kellertreppe
- + wohnlich ausgebauter und beheizter Keller
- + Infrarotsauna kann auf Wunsch übernommen werden.

- + Zentrale Gasbrennwertheizung mit Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- + Fußbodenheizung im EG. und 1. OG.
- + Design-Heizkörper im Flur mit Spiegel
- + Edelstahlhandtuchheizkörper in beiden Bädern
- + Zentrale Wasserenthärtungsanlage von Grünbeck
- + Alle Regenrinnen, sowie Gauben sind in Kupfer ausgeführt
- + Alle Böden auch im Keller sind mit Feinsteinzeug-Fliesen ausgestattet. Kinderzimmer mit Vinyl und Dachstudio mit Parkett.
- +Zentralstaubsauger für das gesamte Haus.
- + Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner, Telefonanlage, Internet u. Sat-Anlage vorhanden.
- + Abgasschornstein 2-Zügig für die nachträgliche Montage eines Kaminofen.
- + Bis zu 4 PKW Stellplätze vor dem Haus
- + Mauerwerk 2-Schalig, gedämmt und verklindert
- + Dacheindeckung mit glänzenden Tonziegeln
- + Mehrere, in den Etagen verteilte LAN-Anschlüsse
- + und vieles mehr ...

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

* Provisionsfreier Privatverkauf ohne Makler *

Lage

Lage

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, gerade auch wegen der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth.

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich im Herzen von Duisburg Huckingen, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School"! Zur Internationalen Schule in D-Kaiserswerth gelangen Sie in rund 10 Autominuten, noch unkomplizierter mit der U79, die in nur 5 min zu Fuß erreicht ist. Das Landschaftsschutzgebiet mit dem Alten Angerbach lässt einfach die Herzen höher schlagen. Auch ist die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt hervorragend.

Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln.

Neben einer hervorragenden PKW-Anbindung gibt es diverse Busanbindungen und eine super Anbindung nach Düsseldorf über die Stadtbahn U79.

Für den täglichen Einkauf eignet sich besonders das nur einen Steinwurf entfernte EDEKA-Center am Angerbogen.

Das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein.

Entscheiden Sie selbst, ob Sie Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Selbst der Sportpark Wedau ist in Reichweite und liefert vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Im Süden Duisburgs gelegen avancierte Huckingen in den letzten Jahren zu einer der renommiertesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, hat nicht zuletzt dazu beigetragen, den Stadtteil Huckingen zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort werden zu lassen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausvorderseite mit Terrasse

Exposé - Galerie



Frontansicht



Giebelseite mit Eingang

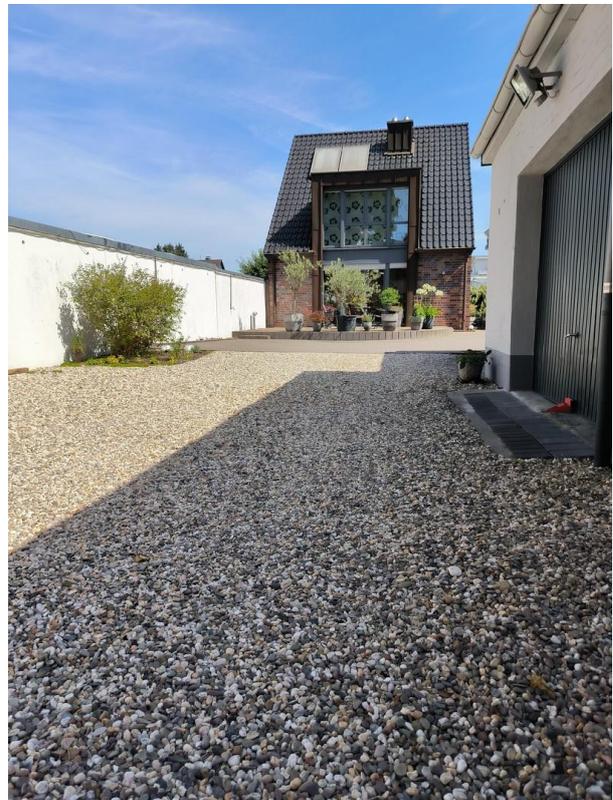
Exposé - Galerie



Zuwegung zum Haus

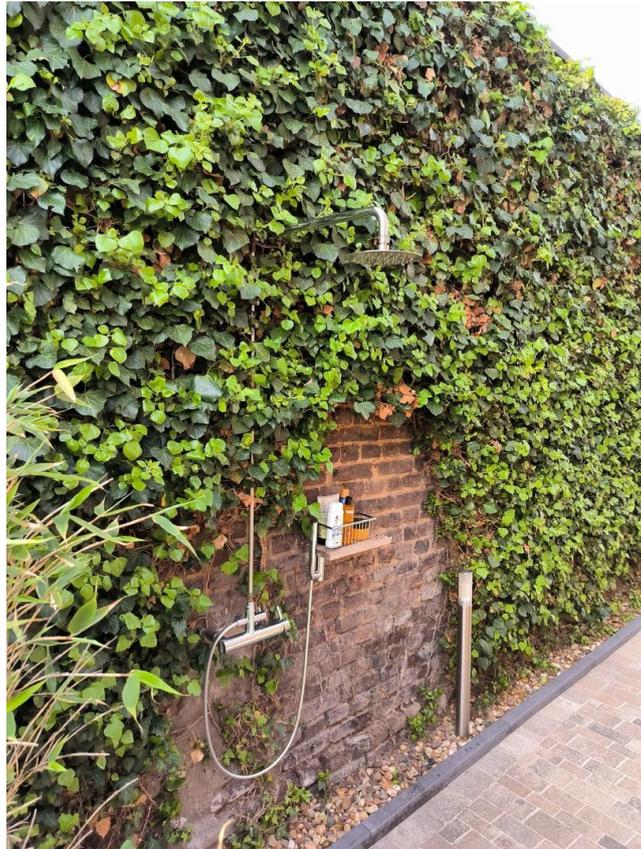


Blick zur Zuwegung



Zuwegung zum Haus

Exposé - Galerie



Außendusche warm/kalt



Zugang zum Garten

Exposé - Galerie



Traumgarten



Hausrückseite mit Garten

Exposé - Galerie



Gartenterrasse



Erfrischung gefällig ?

Exposé - Galerie



Echtholzterrasse



Flureingangsbereich EG

Duschbad EG.

Exposé - Galerie



Duschbad EG.



Küchen-/Essbereich

Exposé - Galerie



Küchen-/Essbereich



Traumküche

Exposé - Galerie



Granitarbeitsplatte Küche



Gaskochfeld, Lavagrill

Exposé - Galerie



Blick von Küche zum Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

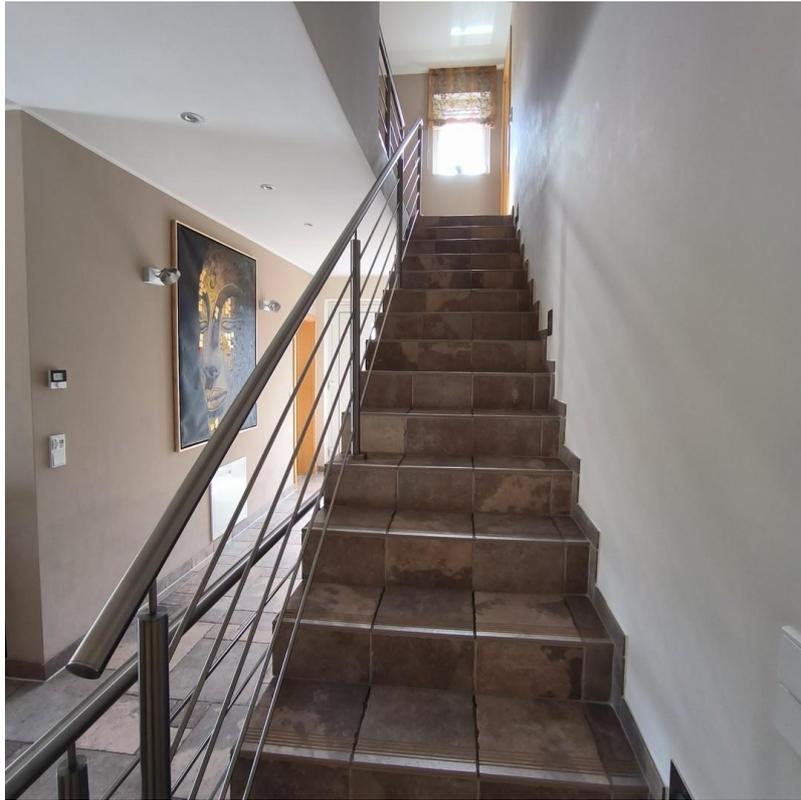


Wohnzimmer



Wohnzimmerterrasse

Exposé - Galerie



Flur-/Treppe zum 1.OG.

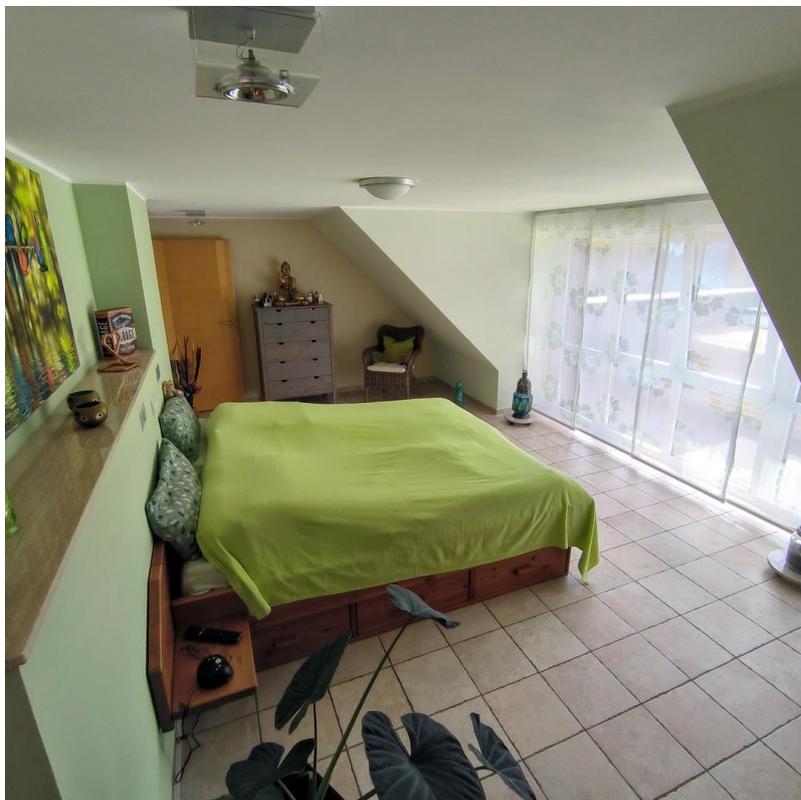


Flur 1.OG.

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe zum Dachstudio



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Dusch-/Wannenbad 1.OG.

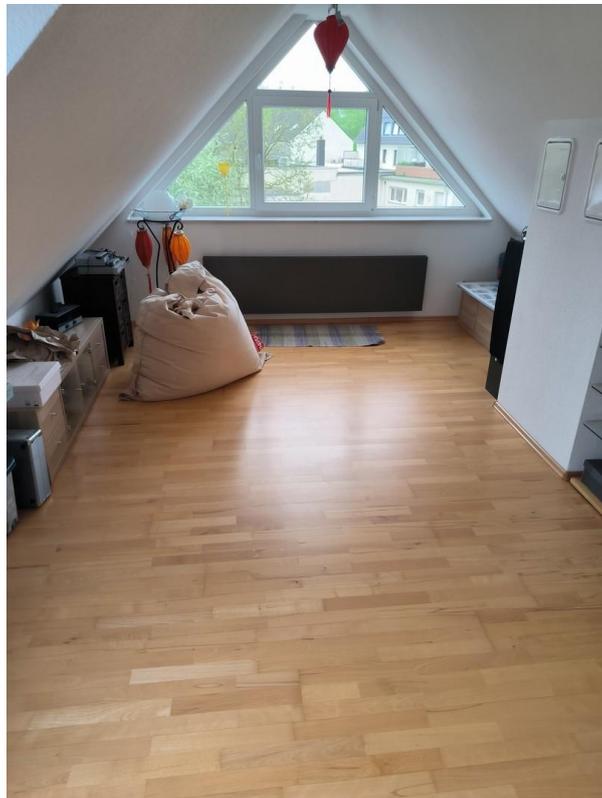


Traumbad

Exposé - Galerie



Whirlpool Bad 1.OG.



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio

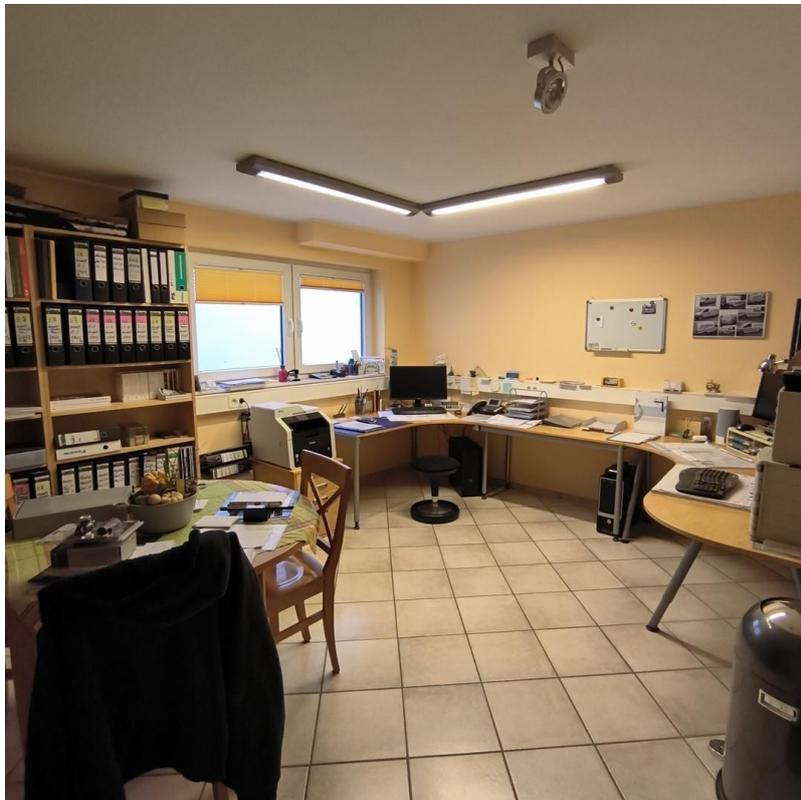


Flur Keller m. Einbauschränk

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer Keller



Büro Keller Tageslichtfenster

Exposé - Galerie

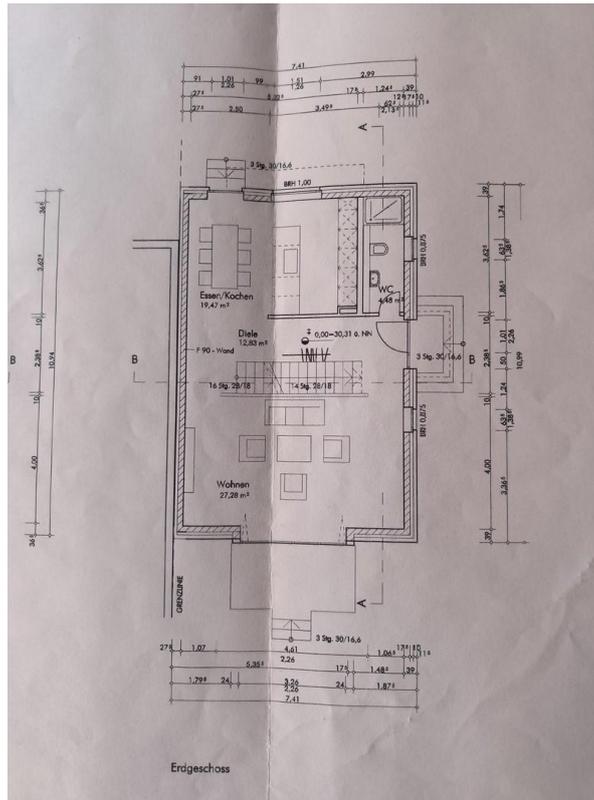


Heizungs-/Versorgungsraum

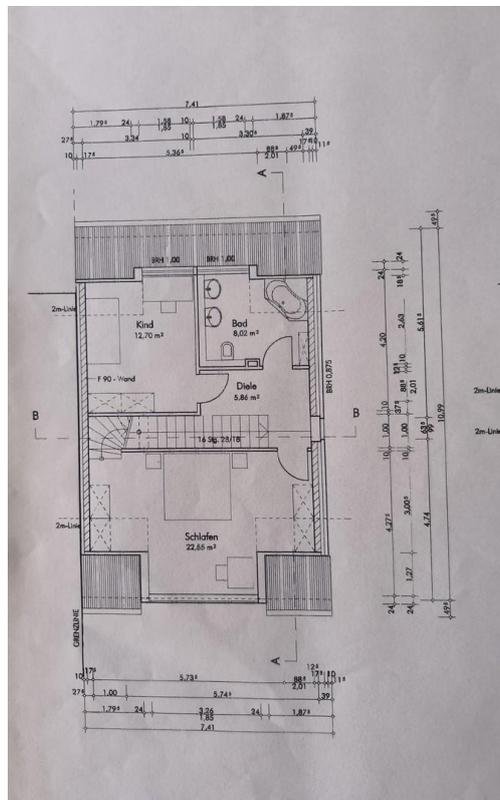


Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie

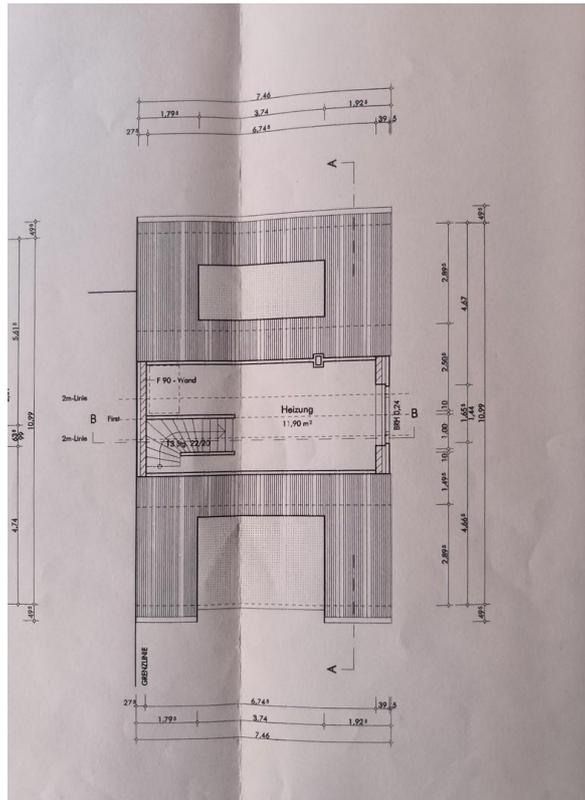


Grundriss Erdgeschoss

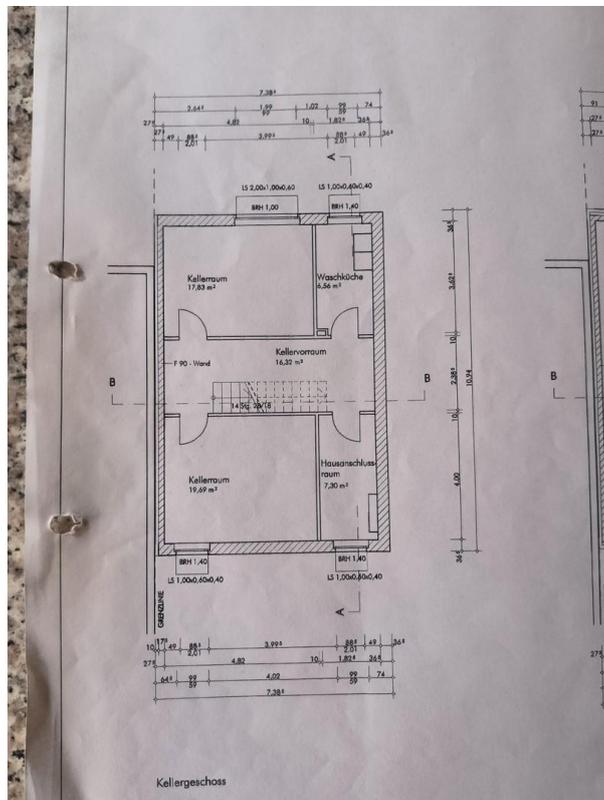


Grundriss 1. OG

Exposé - Galerie

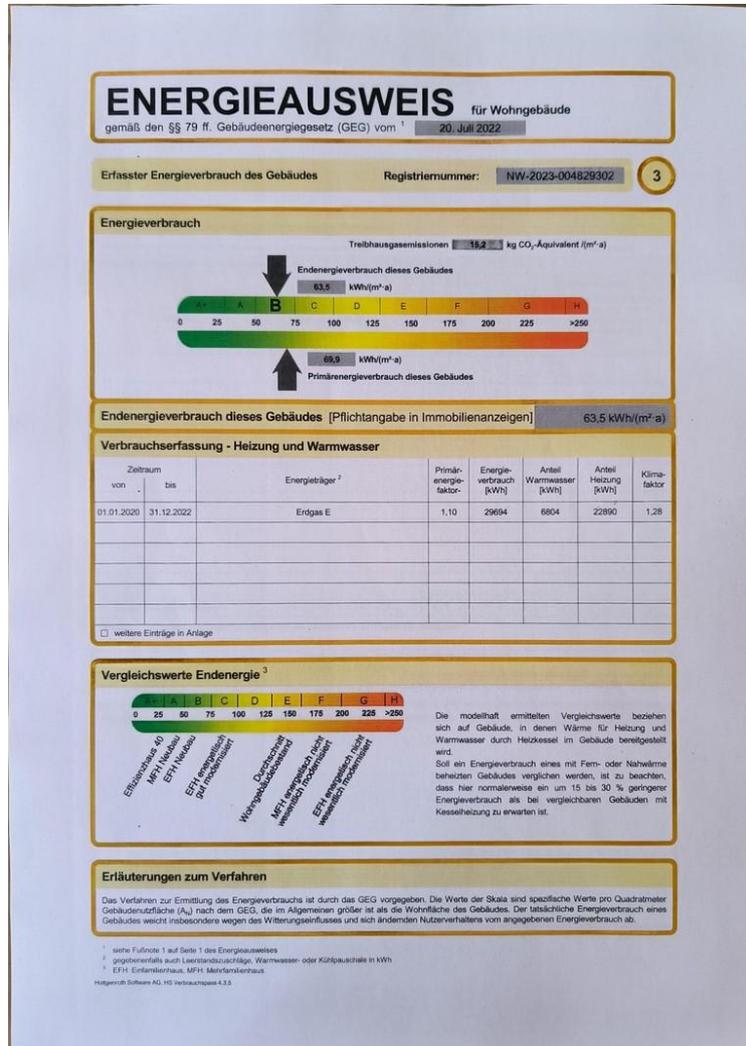


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller

Exposé - Galerie



Energieausweis