Duisburg / Bergheim

* Architektur trifft Gemütlichkeit *

Objektnummer: 21070023



KAUFPREIS: 799.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 203 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 403 m²

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Auf einen Blick

Objektnummer	21070023
Wohnfläche	ca. 203 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2002

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	91.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.01.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Ein erster Eindruck

Dieses in Massivbauweise errichtete Architektenhaus (nicht unterkellert) besticht durch sein modernes Design und der offenen Galerie. Nach vorne raus wirkt es absichtlich bescheiden, doch zur Gartenseite entfaltet dieses Traumhaus seine wahre Pracht. Im Erdgeschoß empfängt Sie ein offenes Wohndesign, bestehend aus einer hochmodernen Designerküche mit Luxuskochinsel und Industrieabzugshaube, dem großzügigen Essbereich mit Blick in den Garten, einer gemütliche Wohnzimmerecke mit Kaminofen und der freien Stahltreppe mit Holzstufen, die der erste Blickfang beim Betreten des Hauses ist. Absoluter Eye-Catcher ist die große mittige Fensteranlage, die in einem durch bis in die obere Galerie führt und der Lichteinfall zaubert hier eine besondere Atmosphäre. Die Beschattungsanlage bietet Schutz an sonnigen Tagen und die Isolierverglasung bei allen Fenstern sorgt für niedrige Energiekosten. Eine schöne Harmonie bilden die verwendeten Materialien im Haus: Eiche-Landhausdielen, anthrazitfarbene Bodenfliesen und Naturstein-Wandverblender. Design mit Wohlfühlambiente! Die bodentiefen Fenster und die imposante Fensteranlage vom Boden bis in den First, zaubert nicht nur fantastisches Licht ins Haus, sondern bietet Ihnen einen Blick auf die Terrassen- und Poolanlage. Ein Gäste-Duschbad und ein weiterer Wohnraum (Arbeits- o. Gästezimmer) gehört noch mit zum Erdgeschoß. Über die offene Diele mit der modernen Stahltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoß und genießen den Blick von der geräumigen offenen Galerie über die imposanten Fensterfronten auf den Pool und den Garten. Die Galerieebene könnte auch ein kreativer Arbeitsplatz sein oder eine schöne Ruhezone zum Lesen. Im Dachgeschoß finden Sie ein Elternschlafzimmer mit Klimaanlage vor. Ein geräumiges Familienbad mit ebenerdiger Dusche mit Regenbrause, großer Badewanne und Doppelwaschtischen sowie ein Ankleidezimmer und ein Kinderzimmer auf 2 Ebenen mit Treppe in den halbseitigen Spitzboden gehören mit dazu. Die Heizung wurde in dem mittig gesetzten Abstellraum gelegt. Der restliche Spitzboden ist über eine Auszugstreppe vom Schlafzimmer zu begehen und dient als weitere Abstellfläche. Ein weiteres Highlight ist sicherlich der Outdoorbereich mit seiner Holzterrasse, dem Pool mit gesondertem Poolhaus und der kleinen Rasenfläche. Auf dem Dach der gemauerten Garage finden Sie die Solaranlage für die Poolanlage vor. Ihre PKW's können Sie nicht nur in und vor der Garage parken, sondern links vorm Haus befindet sich eine städtische Stellplatzfläche, wo drei Autos Platz finden. Ein Haus für höchste Ansprüche, wo nicht nur Design, edle Materialien und hochwertige Elemente verbaut wurden. Sondern der Mix zwischen den Elementen lässt Sie begeistern und sich wohlfühlen. Das Haus ist ideal für Paare oder eine Familie mit max. einem Kind!

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Ausstattung und Details

offen gestalteter Wohn-, Koch- und Eßbereich
1 kleines Arbeitszimmer im Erdgeschoß sowie 1 Dusch-WC
2 Schlafräume im OG, einer davon mit ausgebauter Empore im Spitzboden
1 Ankleidezimmer
1 Familienbad mit Sanitär-Duravit-Keramik, vollverglaste begehbare Regenfalldusche, gr. Badewanne, Unterputzarmaturen, Doppelwaschtischbecken
1 kleiner Hauswirtschaftsraum im DG
1 Abstellräume im Spitzboden
Einbauküche von Gaggenau, mit Industriedunstabzugshaube, Kochinsel mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen E-Geräten
Kaminofen
Eichen-Dielen-Boden, Designer Fliesen von Keith Haring, obere Etage Eichenparkett fließend verlegt
Solar-beheizter Pool im Garten, Poolhaus, Gartenbeleuchtung
Holzterrasse, Rasenfläche, Loungecke
Brunnen-Hauswasserwerk für Gartenanlage
Bodentiefe 2-fach verglaste Fenster mit elektr. Rolläden sowie die Fensteranlage vom EG bis zum First mit elektr. Beschattungsanlage
Fußbodenheizung (Gas)
verlängerte Garage mit eltr. Sektionaltor
Gegen VB könnte das Haus auch komplett möbeliert übernommen werden oder auf Wunsch einzelne Möbelstücke. Dies ist aber keine Bedingung.
Im Kaufpreis ist die Küche enthalten, die restlichen Möbel nicht.

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Duisburg, im beliebten Ortsteil Bergheim. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Ärzte finden Sie in der näheren Umgebung. Auf dem hinteren freien städtischen Grundtstück wird ein Kindergarten geplant. Dies wird besonders eine Familie mit einem Kind erfreuen. Gute Verkehrsanbindung an ÖPNV (Bus 2 Min. / Zug 10 Min.) und eine gute Nähe zur BAB 40, bringen Sie in die umliegenden Nachbarstädte. Die naheliegenden Wald- und Seegebiete (Töppersee) oder die umliegenden Wiesen und felder laden Naturliebhaber oder auch Ihre Vierbeiner ein. Fahrrdfahren, Joggen, Spazieren oder Wassersport u.v.m. wird Ihnen geboten. Ein schöner Kinderspielplatz und auch eine Fußballwiese lassen Kinderherzen höher schlagen, aber auch die Spielstraße vor der Haustür, ist ideal zum Spielen. Diverse Golfplätze in nähreren Umgebung sorgen auch hier für reichlich Abwechslung.

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2031. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com