

EXPOSÉ

Ein Haus wie aus dem Bilderbuch, mit vielen Extras!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
 Adresse: 47229 Duisburg / Mühlenberg
 Baujahr: 1990
 Zimmerzahl: 4
 Wohnfläche (ca.): 117 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 534 m²
 Nebenkosten (ca.): 180,- €
 Terrasse: ja
 Garage: ja

Kaufpreis
€ 529.000,-

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Mühlenberg
- > 4 Zimmer
- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001606



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	47229 Duisburg / Mühlenberg
Baujahr	1990
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	117 m²
Grundstücksfläche (ca.)	534 m²
Kaufpreis	529.000,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	30,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-06-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2024
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975 % vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

> Doppelhaushälfte
> Duisburg / Mühlenberg
> 4 Zimmer

> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001606



Objektbeschreibung:

Modernisiertes Traumhaus mit Pool, Fischteich, überdachter Terrasse und Garage in Duisburg-Mühlenberg

Wunderschöne, mit viel Liebe zum Detail modernisierte und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte mit angebauter Garage, individuell gestaltetem Garten, Pool und Fischteich (derzeit ohne Fische) in angenehmer Wohnlage von Duisburg-Mühlenberg.

Hier können Sie nahezu ohne Renovierungsaufwand einziehen und sich direkt zuhause fühlen. Das Haus wurde seit 2017 kontinuierlich und hochwertig modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Entdecken Sie bei einem Rundgang, was diese besondere Immobilie alles zu bieten hat, und lassen Sie sich von ihrem individuellen Charme und besonderen Flair begeistern.

Die im Jahr 1990 errichtete Doppelhaushälfte steht auf einem großzügigen 534 m² großen Grundstück und verfügt über rund 117 m² Wohnfläche. Seit 2017 wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und mit viel Liebe zum Detail zu einem außergewöhnlichen Zuhause entwickelt.

Auf Wunsch können nahezu sämtliche Möbel sowie die vorhandene Einbauküche inklusive hochwertiger Markengeräte übernommen werden. Damit bietet sich die Möglichkeit, das Haus besonders komfortabel und ohne größeren Einrichtungsaufwand zu beziehen.

Aufteilung und Raumangebot

Sie betreten das Haus über einen hellen und freundlich gestalteten Eingangsbereich. Von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC, das großzügige Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, den Keller sowie über die Treppe das Obergeschoss.

Ein besonderes Highlight ist die etwa 25 m² große, überdachte Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Sie erweitert den Wohnbereich auf ideale Weise und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen und Verweilen - unabhängig von der Witterung.

Im Obergeschoss befinden sich das großzügige Schlafzimmer sowie ein außergewöhnlich gestaltetes Badezimmer. Der Treppenbereich zum Dachgeschoss wurde als offene Galerie mit hochwertigem Granitbelag ausgeführt. Dadurch gelangt viel Tageslicht in den oberen Bereich und es entsteht ein besonders großzügiges Raumgefühl.

Im Dachgeschoss wurden zwei gemütliche und vielseitig nutzbare Räume geschaffen, die sich beispielsweise als Arbeits-, Gäste-, Hobby- oder Rückzugsräume eignen.

Das Kellergeschoss bietet einen großzügigen Kellerraum, der sich aufgrund seiner Größe auch hervorragend als Hobbyraum nutzen lässt. Darüber hinaus stehen ein Heizungsraum sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Ein Garten, der zum Verweilen einlädt

Der Blick vom Haus auf die Terrasse und den liebevoll gestalteten Garten wird Sie begeistern. Hier wurde ein ganz besonderer Außenbereich geschaffen, der in den Sommermonaten zu einem zusätzlichen Lebensraum wird.

Die großzügige, überdachte Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, auch bei weniger gutem Wetter Zeit im Freien zu verbringen. Der schön angelegte Garten verfügt darüber hinaus über einen Pool, der mit einer Thermofolie abgedeckt werden kann. Die installierte, dezent und teilweise versteckt angeordnete Pooltechnik sorgt für eine gute Wasserqualität und angenehme Wassertemperaturen.

Ein Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte. In einem weiteren kleinen Gebäude ist die neu installierte Grundwasserpumpe untergebracht.

Besonders praktisch: Von der Garage gelangen Sie über eine Verbindungstür direkt in den Garten. Die etwa 10 Meter lange Zufahrt vor der Garage bietet zusätzlich Platz für zwei weitere Fahrzeuge. Somit stehen insgesamt komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Pkw zur Verfügung.

Laufende Nebenkosten

Die derzeitigen monatlichen Kosten für Straßenreinigung, Winterdienst, Müllabfuhr und Niederschlagswasser belaufen sich auf etwa 45,00 EUR.

Für Frisch- und Abwasser fallen bei einem 2-Personen-Haushalt derzeit etwa 60,00 EUR monatlich an.

Die Grundsteuer beträgt derzeit 232,00 EUR pro Quartal.

Ausstattung:

Dieses Haus und seine hochwertige Ausstattung sprechen für sich!

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und technisch sowie optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Zahlreiche Maßnahmen wurden mit viel Liebe zum Detail umgesetzt und machen das Haus zu einem besonders gepflegten und komfortablen Zuhause.

2017-2019

-Erneuerung der Fenster und Ausstattung mit neuen Rollläden.

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Mühlenberg
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001606



-Umfangreiche Renovierung des Dachgeschosses: neue Dämmung, Verputzen der Wände sowie neue Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat.

-Die Wände im Obergeschoss wurden vollständig neu verputzt und tapeziert.

-Neugestaltung des modernen Gäste-WCs einschließlich Erneuerung des Spülkastens.

-Ausstattung des Garagentors mit einem elektrischen Antrieb.

2021-2024

Auch in diesem Zeitraum wurde die Immobilie kontinuierlich weiter aufgewertet:

-Einbau einer hochwertigen neuen Eingangstür.

-Erneuerung der Zimmertüren.

-Fachgerechte Spülung der Fußbodenheizung und Erneuerung der Heizkreisverteiler.

-Das Erdgeschoss wurde vollständig mit hellen Fliesen ausgestattet.

-Im Badezimmer wurde der vorhandene Terrakottafliesenboden mit einem modernen anthrazitfarbenen Vinylboden überarbeitet.

-Installation einer leistungsstarken Photovoltaikanlage mit 6,89 kWp inklusive Batteriespeicher. Die PV-Module befinden sich sowohl auf dem Dach als auch an der Hausfassade.

2023 - Neue Wärmepumpe

Ein weiterer wesentlicher Schritt war die Installation einer modernen Wärmepumpe mit Warmwasserbereitung und Pufferspeicher.

Die Anlage verfügt über eine 5-jährige Garantie. Darüber hinaus besteht ein Wartungsvertrag für die nächsten drei Jahre, der bereits vollständig bezahlt wurde. Damit profitieren die neuen Eigentümer von zusätzlicher Planungssicherheit bei der Haustechnik.

Komfortables Badezimmer und besondere Wohnqualität

Das großzügige Badezimmer bietet eine hochwertige und komfortable Ausstattung mit einer großen Dusche, einer Eckbadewanne, zwei separaten Waschbecken mit Spiegeln, einem WC sowie einem Fenster.

Für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt der Kamin im Wohnzimmer, der insbesondere in der kalten Jahreszeit für ein

besonderes Wohngefühl sorgt.

Im Obergeschoss wurden Räume zusammengelegt, wodurch ein großzügigeres und offeneres Raumgefühl entstanden ist.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre umfangreichen Modernisierungen und die hochwertige technische Ausstattung, sondern vor allem durch ihren individuellen Charakter und die liebevolle Gestaltung.

Am besten machen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst ein Bild von dieser besonderen Immobilie und ihrer außergewöhnlichen Wohn- und Lebensqualität.

Lagebeschreibung:

Ruhige Wohnlage in Duisburg-Mühlenberg

Die Immobilie befindet sich in einem sehr ruhigen und angenehmen Wohngebiet von Duisburg-Mühlenberg, geschützt gelegen in einer Sackgasse. Die Wohnlage bietet damit ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre und eignet sich ideal für alle, die entspanntes Wohnen abseits des Durchgangsverkehrs schätzen.

Ein besonderes Plus für Naturliebhaber und Erholungssuchende sind die nahe gelegenen Töppersee, Kruppsee und Rottmannsee. Die beliebten Naherholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und entspannte Stunden in der Natur.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten regionalen Verkehrsanbindung. Die umliegenden Städte und wichtigen Verkehrswege sind gut erreichbar. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar.

Eine schöne Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Freizeitgestaltung und guter Infrastruktur - genau das macht diese Lage besonders attraktiv.

Sonstiges:

KAUFEN - EINZIEHEN - WOHLFÜHLEN!

Nutzen Sie Ihre Chance und erwerben Sie dieses Schmuckstück auf dem aktuellen Immobilienmarkt und fordern Sie unser Exposé an. Gerne vereinbaren wir im Anschluss mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen diese Immobilie vor Ort zu präsentieren. Haben Sie jedoch bitte dafür Verständnis, dass wir uns vorbehalten, im Vorfeld einen Nachweis von Ihnen einzufordern, in dem Sie Ihren möglichen Finanzierungsrahmen nachweisen.

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Mühlenberg
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001606



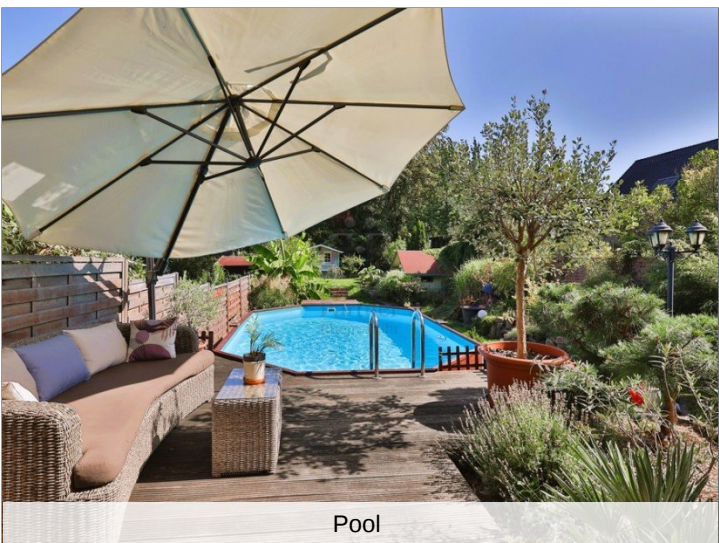
Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 2,975 %, inklusive 19 % MwSt. durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben unseres Auftraggebers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

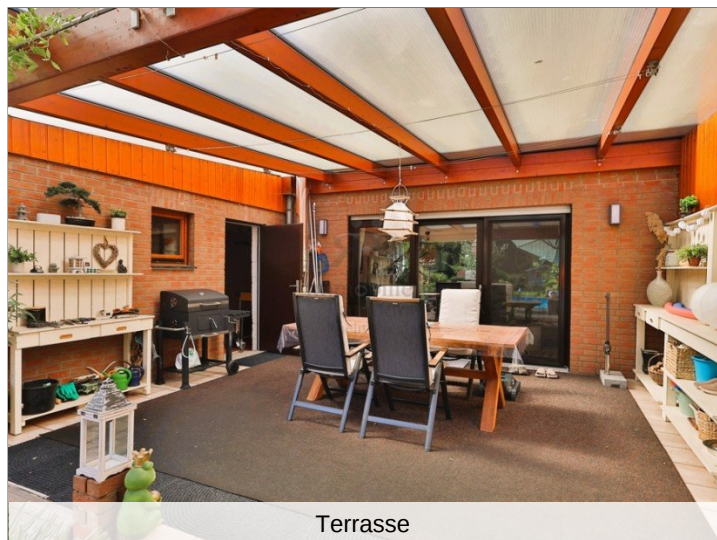
Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Heike Kawohl, selbstständige Maklerin im Auftrag der Firma Immobilien-Partner Rhein-Ruhr Inh. Joachim Grabowsky.

Telefonnummer: 0177-6471712

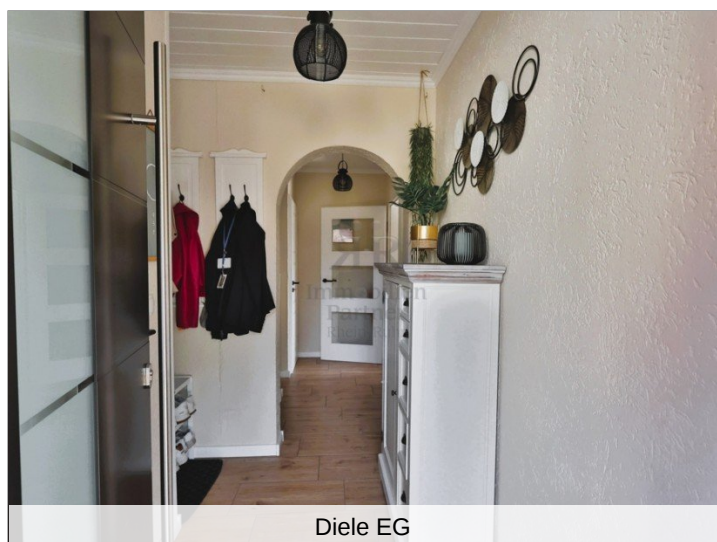
Objektbilder:



Pool



Terrasse



Diele EG

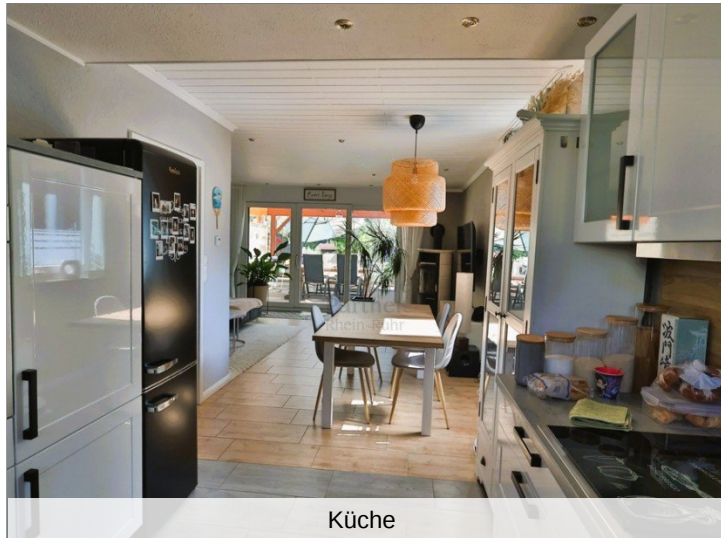


Küche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Mühlenberg
- > 4 Zimmer

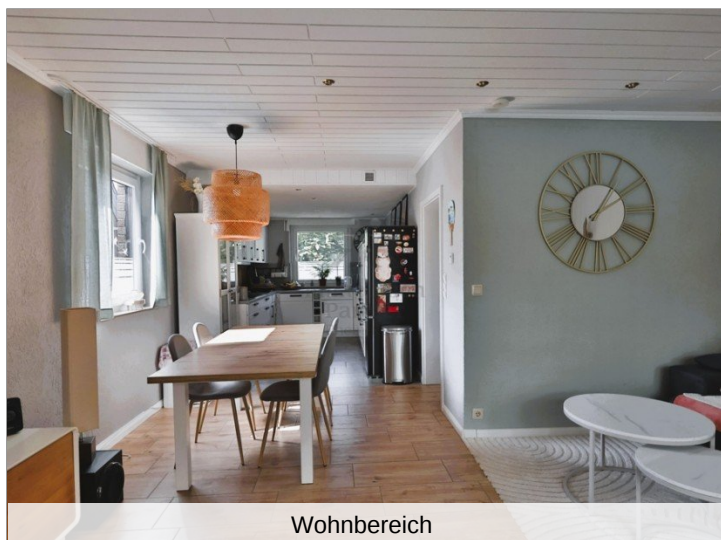
- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001606



Küche



Wohnzimmer



Wohnbereich



Gartenhaus für Gartenmöbel und Geräte



Bilch zum Garten



Gartenhaus mit Grundwasserpumpe

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Mühlenberg
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001606



Garten



Schlafzimmer



Garten



Schlafzimmer



Garagenwand Verkleidung



Badezimmer Waschbereich

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Mühlenberg
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001606



Badezimmer



Kinderzimmer DG



Dusche und WC



Kinderzimmer DG



Badezimmer



Büro DG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Mühlenberg
- > 4 Zimmer

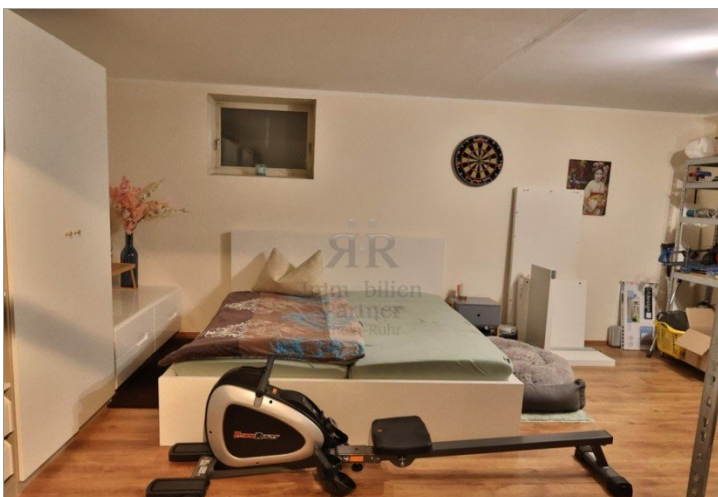
- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001606



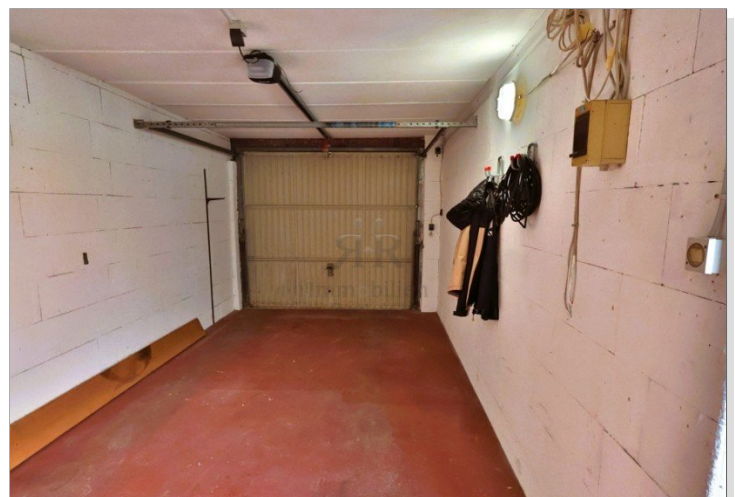
Büro DG



Wasserspeicher



Hobbyraum



Garage



Waschraum

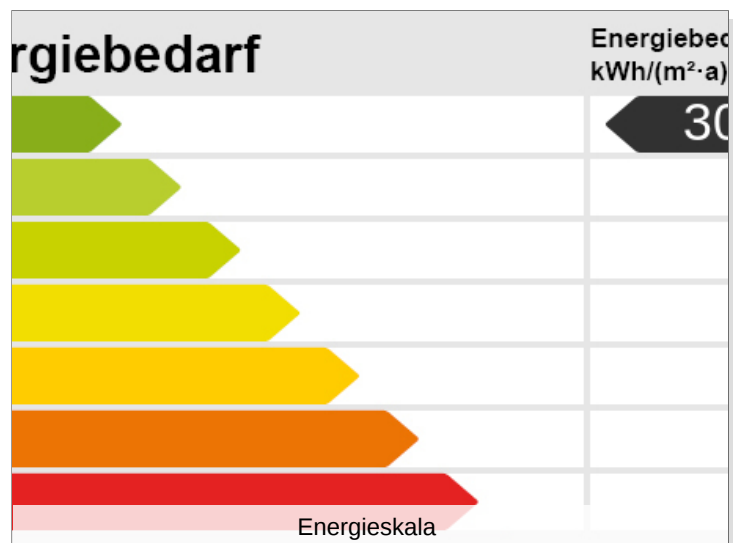


Garage

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Mühlenberg
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001606



Hausansicht



Gäste-WC



Eingang

Eckdaten

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001606

**Firmendaten:****Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0

F 02064 456658-9

M 0172 2440665

info@immopartner-rr.de
www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
 Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483
 Wesel, Ordnungsamt
 Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen: