Neuwertig & top ausgestattet: Reihenhaus im beliebten Duisburg-Buchholz

Lindenstraße 54c
47149 Duisburg

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	549.000,- €
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	140 m^2
Nutzfläche	54 m^2
Grundstücksfläche	188 m^2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	2016
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihr traumhaftes Reihenhaus im Herzen von Buchholz verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss im Charakter einer Doppelhaushälfte mit 5 hellen Zimmern. Diese sind aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer offenen Küche, einem großzügigen

Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten sowie einem Gäste-WC.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, zwei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer und Kinder- oder Gästezimmer nutzbar sind, sowie ein großzügiges Badezimmer. Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres Badezimmer sowie ein Schlafzimmer im hinteren Teil. Im vorderen Teil wurde komplett auf Wände und Türen verzichtet, sodass ein besonderer Galerie-Stil entstanden ist. Diese Fläche eignet sich z.B. ideal als Spielecke oder Ankleideraum eignet. Alternativ wäre aber auch ein Büro mit Blick in den Garten möglich.
Darüber hinaus ist ein Spitzboden sowie eine vollständig unterkellerte Ebene mit einem Technikraum, einem Hobbyraum und weiterer Stellfläche unterhalb der Treppe vorhanden.
Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 139m2 sowie eine ca. 188m2 Grundstücksfläche. Es wurde 2016 in einer ruhigen und sehr beliebten Lage von Duisburg im Ortsteil Buchholz gebaut. Ihr Haus wurde seither fortlaufend Instand gehalten und kann als absolut neuwertig bezeichnet werden, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.
Durch ein kleines Tor erreichen Sie Ihr neues Heim über den eindrucksvoll gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten, liebevoll angelegten Vorgarten. Dieses betreten Sie über nur eine Stufe durch eine robuste Sicherheits-Haustür, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine lichtdurchflutete und geräumige Diele in Empfang, wo bereits verschiedene Highlights auf Sie warten. Speziell die modernen, dunklen Fliesenböden sind im Zusammenspiel mit den weißen Türen, dem weißen Wand- bzw. Deckenanstrich ein echter Blickfang. Der harmonische Grundriss wird sofort sichtbar!
Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Entree zunächst auf der rechten Seite in Ihr modern gestaltetes Gäste-WC. Dieses verfügt über ein Fenster, den gleichen Fliesenboden, der bereits im Eingangsbereich verwendet wurde, sowie in weiß halbhoch geflieste Wände.
Weiter betreten Sie von der Diele aus durch den Mittelpunkt Ihrer neuen Immobilie: Ihren geräumigen, über 40m2 großen und offenen Wohn- und Essbereich mit anschließender Küche. Dieser punktet vor allem mit einer stilvollen Einrichtung und Liebe zum Detail. Geschmackvoll tapezierte und hell gestaltete Wände werden durch einen präzise verlegten Design-Vinylboden in Holzoptik ergänzt. Die weiß gestrichene Decke mit diversen Lichtelementen wird fortgesetzt und der Gesamteindruck so ins richtige Licht gerückt. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt vor allem Ihre große und helle Fensterfront im Wohnzimmer, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Sie ist, wie alle Fenster Ihres neuen Zuhauses, bereits dreifach verglast, aus Kunststoff, von innen weiß und von außen anthrazit und mit elektrischen Rollladen sowie Pilzköpfen (RC2) bestückt.
Die Wandöffnung zwischen der Essecke und der Küche sorgt für eine freie Sicht von der Küche bis in den Garten und bietet Ihnen die Möglichkeit, während das Koche auch gemeinsam mit Ihrer Familie und Ihren Gästen zu zelebrieren. Die Darstellung der kleinen Theke deutet sogar eine optische, räumliche Trennung an. Selbstverständlich lässt sich die Öffnung bei Bedarf mit verschiedenen Möglichkeiten schließen, sodass zwei geschlossene Räume entstehen können.
Weiteres Highlight: Die eingebaute Smart-Home-Technik lässt Sie Licht, Rollladen und Co. mit dem Smartphone oder über Sprachsteuerung regeln. Ebenso ist die Einrichtung von Zeitplänen und mehr möglich.
In Ihrer offenen Küche wird zunächst wieder der Bodenbelag aus dem Wohnbereich fortgesetzt. Es wird ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Küche geboten. Die vorhandene, neuwertige Marken-Einbauküche kann samt Elektrogeräten optional übernommen werden. Ausgestattet ist diese neben den modernen, weißen Fronten sowie grauen Arbeitsplatten u.a. mit allen gängigen Elektrogeräten, einer Design-Abzugshaube sowie Touch-Elementen – so macht Kochen Spaß!
Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie auch direkt Ihre nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse und Ihren blickgeschützten Garten. Die Terrasse ist großflächig gepflastert und verfügt über eine feste Überdachung. Zudem wurde eine elektrische Markise installiert, die die gesamte Sitzfläche bei Bedarf beschattet. Angrenzend an Ihre Terrasse wurde ein Rasen verlegt, auf dem Platten einen Gehweg akzentuieren. Dieser führt Sie bis zur Rückseite Ihres Grundstücks, auf der sich ein Tor befindet, um den Garten auch vom Garagenhof betreten zu können. Ein Wasseranschluss im Außenbereich hält den Garten instand. Das Spielhaus für Ihre Kinder kann problemlos durch ein Gartenhaus für ausreichend Stauraum ersetzt werden. In Summe ist Ihr Garten sehr gepflegt und wurde mit einem besonderen Augenmerk für kleine Details angelegt. Der gesamte Außenbereich kann als besonderes

Highlight zum Wohlfühlen beschrieben werden, denn in dieser Wohlfühloase können Sie und Ihre Familie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen.
Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich, wo bereits das lichtdurchflutete Treppenhaus einen freundlichen Charakter vermittelt, führt Sie über eine stilvolle und beleuchtete (Eiche-) Treppe ins ebenfalls hell gestaltete Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie zwei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer und Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch mit wenigen Handgriffen komplett umfunktioniert werden. Alle Wände wurden individuell gestaltet, als Bodenbelag wurde ein einheitlicher Vinylboden in moderner Holzoptik gewählt. Wie bereits im EG sind auch im OG alle Türen weiß und alle Fenster in Kunststoff, von innen weiß und von außen anthrazit sowie mit Dreifach-Verglasung und Rollladen ausgestattet. Zusätzlich wurde ein sog. französischer Balkon installiert.
Weiter finden Sie auf dieser Etage Ihr erstes von zwei Badezimmern in Ihrem Haus. Ich innenliegendes, modernes Bad ist halbhoch, weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein großes Waschbecken, ein WC und einen Lüfter.
Vom Flur aus führt Sie eine weitere Treppe in Ihr ausgebautes Dachgeschoss. Das Besondere hier: Der vordere Teil wurde komplett offen gestaltet, sodass der Charme einer Galerie spürbar ist. Mit Blick in Ihren Garten kann z.B. ein Büro sinnvoll sein. Doch auch eine Spielecke für Ihre Kinder, wie bisher, oder ein Ankleideraum wären denkbar. Ein hochwertiger Laminatboden ist über den Flur bis in das weitere Schlafzimmer verlegt. Wände und Decken sind analog zu den bisherigen Räumen gestaltet und auch die Fenster sind identisch.
Ihr zweites, innenliegendes Badezimmer ist ebenfalls sehr modern. Es ist mit großen, dunklen Fliesen (halbhoch), einer Walk-in-Dusche im XXL-Format sowie einem Waschbecken mit Unterschrank, einem WC und einem Lüfter ausgestattet.
Der Treppenabgang im EG bringt Sie zuletzt noch in Ihren vollständig ausgebauten Keller. Eine Abstellfläche unterhalb der Treppe sorgt für praktischen Stauraum. Weiterer besteht in einem über 30m2 Hobby- bzw. Abstellraum am Ende des Flurs. Zudem befindet sich im Keller noch Ihr Wasch- und Heizungskeller. Zusätzliche Nutzfläche existiert im Spitzboden.
Ihr neues Zuhause wird mit einer Gastherme beheizt. Diese ist zudem mit Solarthermie (auf dem Dach) ausgestattet. Eine Fußbodenheizung, die in mehreren Schritten reguliert werden kann, wird im gesamten EG sowie in den Bädern genutzt und bietet Ihnen höchsten Komfort. In den Räumen im OG und DG werden Heizkörper genutzt.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Diese befindet sich auf dem angrenzenden Garagenhof, der durch ein Gartentor auf der Rückseite Ihres Grundstücks direkt zu betreten ist. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus.
Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den heutigen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verputzt und in weiß gestrichen. Dunkle Verblendelemente verzieren einen Teil der Vorderseite. Eine nachträgliche Verklinkerung ist möglich. Die Fenster sind bereits mit dreifacher Isolierverglasung versehen, die Haustür ist eine Sicherheitstür. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand. Ihr neues Haus befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik.

Lage

Lage des Hauses Sie möchten in einem der beliebtesten Stadtteile Duisburgs mit hervorragender Infrastruktur wohnen?
Ihr neues Zuhause befindet sich im Ortsteil Buchholz auf der Lindenstraße, einer der beliebtesten Lagen Duisburgs. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Doch auch zentrale Straßen, die Sie in die angrenzenden Stadtteile führen, sind angrenzend. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden.
In Buchholz finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie

Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 1,3m, Lidl oder Aldi in ca. 1,4km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,3km. 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 BG Klinikum sogar nur wenige 100m entfernt. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 450m.
Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zur besonders beliebten Sechs-Seen-Platte in Wedau, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Insbesondere auch die direkte Umgebung mit dem angrenzenden Rhein, die Zentrumsnähe der Innenstadt und die optionale Verkehrsanbindung u.a. ins beliebte Düsseldorf bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.
Kinderbetreuung und Schulen gibt es in der Stadt in diversen Ausführungen. Mit zahlreichen Kitas und Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen stehen im gesamten Raum ausreichend Kinderbetreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 150m Entfernung, eine Grundschule (Städt. Kath.) in ca. 1,7km und die Gesamtschule Süd als erste weiterführende Schule in ca. 750m.
Die Auffahrt der A59 befindet sich bereits in wenigen Kilometern. Auch die Autobahnanschlüsse A3, A40 und A52 bieten eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld 25 Min. oder Mönchengladbach 40 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Essen 25 Min. oder Bochum 35 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf. Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 15 Minuten Fahrweg (ca. 15 Kilometer). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in 40 Minuten zu erreichen.
Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bussen und Bahnen durch das gesamte Stadtgebiet. Es sind mehrere Verbindungen an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Essen, Oberhausen,Bochum), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmwegen, Eindhoven) vorhanden. Die ersten Busverbindungen (z.B. 934, 940) – u.a. Richtung Stadtzentrum und Düsseldorf – stehen an der Haltestelle Duisburg Unfallklinik in ca. 250m bereit. Die S-Bahn (S1) fährt Sie in 400m Entfernung in 10 Min. zum Düsseldorfer Flughafen sowie in 20 Min. in die Düsseldorfer Innenstadt!
Auch in Sachen Sport- und Freizeitgestaltung bleiben in Duisburg keine Wünsche unerfüllt. Wer sportbegeistert ist und in seiner Freizeit Abwechslung sucht, ist hier genau richtig. Die modernen, multifunktionalen Sportstätten stellen beispielsweise Fußballplätze mit Rasen- und Kunstrasenflächen, Tennis-, Basketball- und Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und andere Laufstrecken sowie Outdoor-Fitnessbereiche bereit.
Darüber hinaus gibt es neben mehreren Hallen für verschiedenste Sportarten auch eine Vielzahl an Hallen- und Freizeitbädern sowie Golfanlagen, Reitanlagen und eine Eishalle. Ebenso sind komplett ausgestattete Fitnessstudios in jedem Stadtteil zu finden.
Die zahlreichen weiteren Vereine in der Stadt wie u.a. Lauf-, Tanz-, Schützen- oder Tiersportvereine freuen sich über jedes neue Mitglied und auch Menschen mit Handicap kommen in der Behinderten- Sportgemeinschaft nicht zu kurz!
Die wohl bekannteste Attraktion im Sport ist aber die Schauinsland-Reisen-Arena, die Heimspielstätte des Traditionsvereins und ehemaligen Fußballbundesligisten MSV Duisburg. Der derzeitige Drittligist begeistert sowohl junge als auch alte Fußballfans.
Landschaft und Natur sind im Umkreis fast schon unschlagbar. Die Region lädt zum Wandern, Joggen oder ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere die Umgebung um den Rhein, in der auch Festivals und Konzerte stattfinden, ist für diese Freizeitaktivitäten bekannt.
Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, wo man die Ruhe genießen kann oder eine Vielzahl an Seen, wie dem Uettelsheimer See oder dem Toeppersee, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen. Das wohl herausragendste Merkmal ist aber die bekannte Sechs-Seens-Platte. Auch in den angrenzenden Städten, wie z.B. Moers, gibt es mit Naturfreibädern und Co. weitere Highlights.
Nutzen Sie zudem das Kulturangebot der Stadt, das von den Einwohnern bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen und kontinuierlich erweitert wird. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik. Zudem kann man auf einige Museen, die Zweigstellen der Stadtbücherei sowie das Theater

und das UCI Kino zurückgreifen.
Kulinarische Vielfalt erlangt man in einem der örtlichen Restaurants wie in der Altstadt oder im gerne besuchten Innenhafen, in denen neben deutscher Kost auch internationale Küche geboten wird. Highlights im Sommer sind neben den Restaurants am Wasser speziell die Biergärten.
Eine neue Sprache lernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Duisburg auch kein Problem. In der Volkshoch-, Kunst- und Musikschule werden Talente gefördert.

Ausstattung

Erdgeschoss:
• Moderne, hochwertige Design-Vinylböden im Eingangs- und Küchenbereich sowie Vinylboden im Wohn- und Esszimmer
• Geschmackvoll tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
• Dreifachverglaste Fenster in Anthrazit mit elektr. Rollladen sowie große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten im Wohnzimmer
• Moderne, weiße Innentüren sowie hochwertige Sicherheits-Haustür
• Offene und moderne Grundrissgestaltung – speziell in Wohn- und Essbereich/Küche
• Neuwertige, top ausgestattete Marken-Einbauküche inkl. Elektrogeräte sowie Grünbeck-Wasserenthärtungsanlage (optional)
• Modernes, halbhoch gefliestes Gäste-WC mit Fenster
• Smart-Home-Technik für Licht, Rollos und mehr
• Fußbodenheizung

Obergeschoss:
• Moderne, hochwertige Vinylböden in allen Schlafräumen sowie im Flur
• Geschmackvoll tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
• Dreifachverglaste Fenster mit Rollladen und zeitlose, weiße Innentüren
• Modern gefliestes und gestaltetes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Lüfter
• Fußbodenheizung im Bad, Heizkörper in den Räumen
• Smart-Home-Technik für Licht, Rollos und mehr
• Stilvolle und beleuchtete (Eiche-) Treppe und Teilwände als Blickfang

Dachgeschoss:
• Moderne, hochwertige Laminatböden in allen Räumen sowie im Flur
• Geschmackvoll tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
• Dreifachverglaste Fenster mit Rollladen und zeitlose, weiße Innentüren
• Modern gefliestes und gestaltetes Badezimmer mit Walk-in-Dusche im XXL-Format, Waschbecken, WC und Lüfter
• Fußbodenheizung im Bad, Heizkörper in den Räumen
• Galerie-Charakter
Garten:
• Pflegeleichter Vorgarten inkl. gepflastertem Weg und Einfriedung (Tor)
• Gepflegter und modern angelegter sowie blickgeschützter Garten in Süd-West-Ausrichtung
• Hochwertig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz, bestehender Überdachung und großer elektrischer Markise
• Rasenfläche inkl. Weg sowie Wasseranschluss
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer und von der Rückseite des Grundstücks

Sonstiges (Gebäude, Keller etc.):
• Modernes Haus in Massivbauweise mit Putzfassade und weißem Anstrich sowie schwarzen Verblendelementen

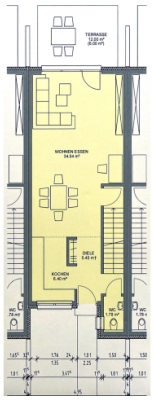
• Komplett ausgebauter Keller mit einem Technik- und einem großzügigen Hobby- bzw. Lagerraum sowie Abstellfläche unterhalb der Treppe
• Fußbodenheizung und Heizkörper (Gas) sowie Solarthermie (aktueller Verbrauch 8.500 kWh/p.a. inkl. Warmwasser)
• Viele weitere Highlights wie z.B. LED-Außenbeleuchtung, SAT-Schüssel und Dosen in den Zimmern oder CAT6-Netzwerkkabel inkl. Netzwerkschrank im HWR
• Private Garage mit Fernbedienung (oder per Smartphone)
• Gefühl einer Doppelhaushälfte

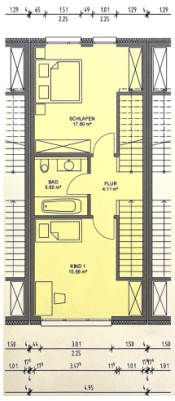
Sonstiges

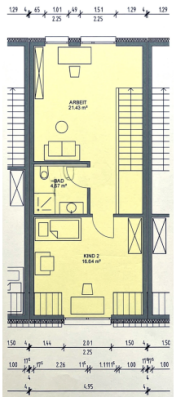
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

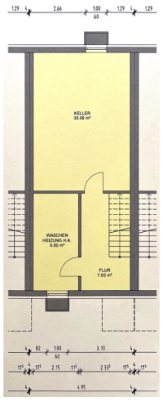
Adresse

Lindenstraße 54c
47149 Duisburg


TERRASSE
WOHNEN-ESSEN
DIELE
KÜCHEN
WC
WC


SCHLAFEN
BAD
FLUR
KIND 1


ARBEIT
BAD
KIND 2


KELLER
WASCHEN
HEIZUNG H.A.
FLUR

Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de