

# Wohnen wie im Urlaub: Exklusive Eigentumswohnung in traumhafter Park-Anlage im Herzen des Duisburger Innenhafens

Stresemannstraße 13  
47051 Duisburg



Objekt:

## Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	359.000,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	7
Baujahr	1998
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	nach Absprache

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Fussbodenheizung
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre sehr gepflegte und attraktive Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur sieben Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1998 in einer der beliebtesten Lagen Duisburgs errichtet: im Innenhafen – ruhig am Wasser gelegen und dennoch zentral in fußläufiger Entfernung zur Altstadt. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude und Gelände, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 4,5 Zimmern. Ihre Wohnung

besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche und direktem Zugang zum angrenzenden Balkon, drei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und einem Gäste-WC. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch eine weitere Terrasse im Erdgeschoss, ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei am gepflegten Vorgarten Ihres Gebäudes, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus der klassischen Putzfassade mit frischem, grauen Anstrich und Holzelementen, dem begrünten Flachdach und den braunen Holzfenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Als eines der ersten Häuser in dem Areal besticht neben der besonderen Architektur insbesondere die mittlerweile unübliche, aufgelockerte Bebauung. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine hochwertige Hauseingangstür aus Glas, mit Aluelementen versehen, Ihre neue Heimat.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und hell gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie ins 1. OG, in der sich Ihre Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen Diele. Von dieser aus blicken Sie über den Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr über 40m<sup>2</sup> großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, das Sie durch eine hochwertige Glastür betreten, hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Die Nord-Ost sowie Nord-West-Ausrichtung ermöglicht Ihnen sowohl sonnige Morgen- als auch Abendstunden. Ein traumhafter Ausblick auf die ruhige und einzigartige Park-Landschaft erwartet Sie hier in dieser Wohlfühloase. Der eindrucksvolle Echtholzparkettboden Ihres Eingangsbereichs wurde auch im Wohnraum als Bodenbelag fortgesetzt. Die Wände sind gestrichen und hell gestaltet. Die doppeltverglasten Holzfenster sind in Braun gehalten. Eine gemütliche Essecke, die die Wohn- von der Kochebene trennt, rundet das Gesamtbild ab. Ein französischer Balkon fungiert als Austritt.

Ihre offene Küche überzeugt durch einen hochwertigen Fliesenboden und helle Wände. Die passgenaue Marken-Einbauküche mit praktischer Theke bietet ausreichend Platz bzw. Arbeitsfläche und kann inkl. der Elektrogeräte optional übernommen werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung befindet sich Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist ideal am Ende des Flures platziert und von allen Räumen aus bestens erreichbar. Es ist vollständig hell gefliest und mit einer (Dusch-) Badewanne sowie einem großen Waschbecken inkl. Unterschrank und einem Fenster ausgestattet. Ihr angrenzendes Gäste-WC ist ebenfalls komplett zeitlos gefliest und mit einem Lüfter bestückt.

Weiter betreten Sie vom Flur aus Ihre drei großzügigen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Diese können wie aktuell beispielsweise als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt, bei Bedarf aber selbstverständlich auch mit wenigen Handgriffen zu einem Gästezimmer bzw. Büro oder Ankleideraum umstrukturiert werden. In allen Zimmern wurde als Bodenbelag ebenfalls der moderne Parkettboden gewählt und auch in diesen Räumen gehören die doppeltverglasten, braunen Fenster aus Holz zur Standardausstattung. Die Innentüren wurden zeitlos gehalten, Wände und Decken hell dargestellt.

Eine ca. 41m<sup>2</sup> große und gepflasterte Terrasse im EG, die Sie direkt über eine Treppe im Hausflur erreichen, sorgt für ein weiteres Alleinstellungsmerkmal und ergänzt das Angebot Ihrer Wohnung. Von hier gehen Sie direkt über in Ihre außergewöhnliche Parkanlage, in dem auch für Ihre Kinder ein großer Spielplan angelegt ist. Wenige Schritte weiter beginnt bereits der Wasserabschnitt des Innenhafens.

Eine individuell regulierbare Fußbodenheizung versorgt Ihre Wohneinheit mit Wärme. Die Befuerung erfolgt über kostengünstige Fernwärme. In Summe wurde das gesamte Wohnkonzept hier mit Liebe zum Detail angelegt und das vorhandene, großzügige Platzangebot wurde zudem perfekt genutzt.

Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum. Zudem können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können im Schuppen hinter der Immobilie untergebracht werden. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem exklusiven Tiefgaragen-Stellplatz, von dem Sie unmittelbar in das Gebäude gehen. Weitere Parkplätze existieren auf den umliegenden Straßen.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss

und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verputzt und grau gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein begrüntes Flachdach. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 413€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen und der TG. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich aktuell auf ca. 167.000€ (Stand 31.12.2021).

## Lage

Sie möchten in einem der beliebtesten Stadtteile Duisburgs mit hervorragender Infrastruktur wohnen? Dann sind Sie hier im Innenhafen genau richtig!

Ihr neues Zuhause befindet sich im Innenhafen, einer der beliebtesten Lagen Duisburgs. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Schritte vor Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend aus vielen 30er-Zonen, Spielstraßen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt, aber trotzdem modern und urban beschrieben werden.

Im Innenhafen finden Sie zahlreiche Cafés Bars und Restaurants, in der Altstadt diverse Einkaufsmöglichkeiten, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Rewe (to go) befindet sich z.B. schon in ca. 850m, Aldi oder Lidl in ca. 1,2km bzw. 1,4km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 500m bzw. 1km. 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 Bethesda Krankenhaus ist nur ca. 4km entfernt. Der erste Spielplatz für Ihre Kinder steht bereits auf Ihrem Gelände. Weitere befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 700m.

Die Lage zwischen dem exklusiven Angebot der Altstadt und der ruhigen Wasserstraße im Innenhafen ist ein echtes Highlight. Hier können Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen, spazieren gehen und sich von der kulinarischen Vielfalt in einem der vielen Restaurants mit Blick auf das Wasser überzeugen lassen. Ihre herrliche Parkanlage, die exklusiv zu Ihrer Häuserreihe zählt, ergänzt dieses Naturerlebnis. Insgesamt wird Ihnen hier eine hohe Lebensqualität gepaart mit attraktiver und ausgiebiger Infrastruktur geboten.

## Ausstattung

Wohnung:

- Gemütliche Echtholzparkettböden in den Schlafzimmern, im Wohnzimmer und in Diele/Flur
- Zeitlose Fliesenböden in Küche, Badezimmer und Gäste-WC
- Gestrichene und hell gestaltete Wände sowie Decken
- Moderne Innentüren aus Glas, Holz und in Weiß
- Doppeltverglaste, helle Holzfenster
- Große, helle Panorama-Fensterfront im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großzügigen und überdachten Balkon
- Balkon in Nord-Ost- und Nord-West-Ausrichtung
- Weiterer (französischer Balkon) in Süd-Ausrichtung
- Zusätzliche gepflasterte ca. 41m<sup>2</sup> große Terrasse im Innenhof (Garten)
- Direkter Zugang von der Terrasse zur herausragenden Park-Anlage
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Wanne und Fenster
- Komplette hell gefliestes Gäste-WC mit Lüfter
- Offene, lichtdurchflutete Grundrissgestaltung
- Marken-Einbauküche optional

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Putzfassade sowie Betondecken und begrüntem Flachdach

- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Beeindruckende Park-Anlage (u.a. mit Kinderspielplatz)
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 7 Parteien im Haus
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung
- Befuerung mit kostengünstiger Fernwärme

Sonstiges (Keller etc.):

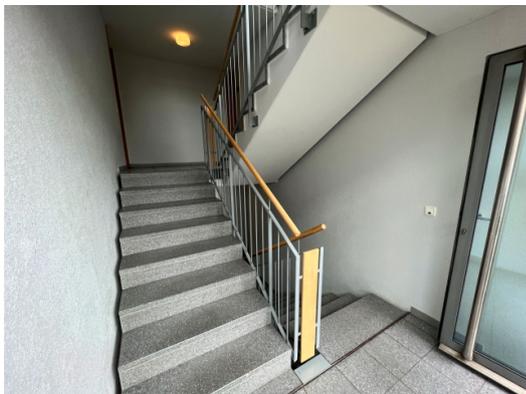
- Eigener Kellerraum (gemauert) mit ausreichend Stauraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- Tiefgaragen-Stellplatz optional?

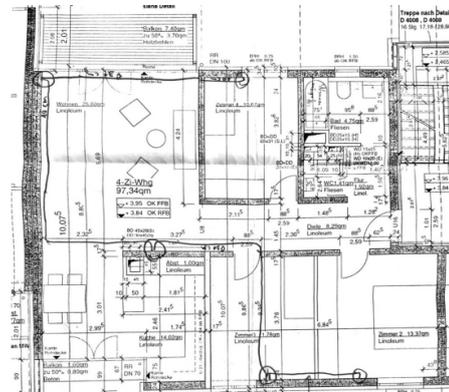
## Sonstiges

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

Stresemannstraße 13  
47051 Duisburg





## **Ansprechpartner**

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

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)