

Duisburg / Bergheim

\* Architektur trifft Gemütlichkeit \*

Objektnummer: 21070023

VERKAUFT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 403 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

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

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	21070023
Wohnfläche	ca. 203 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2002

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.01.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	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



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://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 Grundstück 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. Fahrradfahren, 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 näherer Umgebung sorgen auch hier für reichlich Abwechslung.

Objektnummer: 21070023 - 47228 Duisburg / Bergheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)