

Luxuriöses Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung und idyllischem Garten



AS Immobilien
International



Objekt-Nr. DU-Hei40

Verkauf: **915.000 €**

Ansprechpartner:
Orhan Kilic
Telefon: 0208 57423
Mobil: 0173 2667930

47179 Duisburg
Nordrhein-Westfalen

 www.as-makler.de

Grundstücksfläche	982,00 m ²
-------------------	-----------------------

Zimmer	7,00
--------	------

Wohnfläche	268,00 m ²
------------	-----------------------

Übernahme	nach Absprache
-----------	----------------

Heizung	Fußbodenheizung
---------	-----------------



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Grundstück 982 qm, Wohnfläche 268 qm

Willkommen in diesem traumhaften Zweifamilienhaus, das Ihnen höchsten Wohnkomfort und luxuriöse Ausstattungsmerkmale bietet. Dieses exklusive Objekt erstreckt sich über großzügige 268,21 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 982 m². Mit seiner umfassenden Modernisierung im Jahr 2022 präsentiert sich dieses Haus in einem neuwertigen Zustand, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Fußbodenheizung auf allen Etagen rundet das Gefühl von Wohnkomfort und Luxus ab.

Bereits beim Betreten des Grundstücks, über eine elegante Treppe, die Sie zum Eingang führt, spüren Sie die einladende Atmosphäre. Die Immobilie bietet zwei separate Wohneinheiten, die jeweils über eine eigene Wohnungstür zugänglich sind und somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob als Mehrgenerationenhaus, für Familien mit dem Wunsch nach viel Platz, oder als wertvolle Investition.

Der Eingangsbereich besticht durch einen hellen Windfang und eine großzügige Diele, die den Auftakt zu einem beeindruckenden Wohnbereich bildet. Das Erdgeschoss offenbart Ihnen einen weitläufigen, offenen Wohn- und Essbereich, der durch seine stilvolle Gestaltung und die Verbindung von moderner Architektur mit wohnlicher Gemütlichkeit besticht. Im Mittelpunkt des Raumes steht ein eleganter Kamin, der nicht nur optisch ein Highlight ist, sondern an kühleren Abenden für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die offene Küche mit hochwertiger Einbauküche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und lädt zum Kochen und Genießen ein. Große Fensterfronten bieten einen herrlichen Ausblick auf die großzügige Terrasse, die über Treppen in den weitläufigen Garten führt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, während sich der Blick über den gepflegten Garten erstreckt.

Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage ein praktisches Gäste-WC mit Tageslichtfenster sowie ein großer Abstellraum, der für viel Stauraum sorgt.

Über eine stilvolle Holztreppe in edler Eichenoptik gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses, das mit einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Der lichtdurchflutete Flur verbindet die verschiedenen Zimmer harmonisch. Das großzügige Elternschlafzimmer ist ein Highlight dieses Stockwerks. Es verfügt über einen separaten Ankleidebereich, der durch eine elegante Glasschiebetür abgetrennt ist. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf einen Balkon, der einen fantastischen Blick über den Garten bietet – perfekt für ruhige Momente der Entspannung. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer und ein Kinderzimmer mit eigenem, separaten Bad ergänzen das Obergeschoss und bieten allen Bewohnern ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort.

Das Kellergeschoss des Hauses eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Raum, der ideal als Fitnessraum oder Hobbybereich genutzt werden kann, bietet Ihnen zusätzlichen Lebensraum. Darüber hinaus befindet sich im Kellergeschoss ein praktischer Waschkraum, der genügend Platz für Haushaltsgeräte bietet. Ein weiterer Raum beherbergt die moderne Heizungsanlage und bietet zusätzlichen Stauraum für Haustechnik und Versorgung. Ein weiteres Badezimmer sowie ein großer Raum mit direktem Zugang zum Garten vervollständigen diese Ebene und schaffen so eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ausstattung

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist die Fußbodenheizung, die auf allen Etagen für eine behagliche Wärme sorgt und somit höchsten Wohnkomfort garantiert.

- + Fußbodenheizung auf allen Etagen
- + Kamin
- + Video-Überwachung
- + Garage nebst Stellplatz
- + Modernisierung im Jahre 2022: Neue Elektrik, neue Sanitäranlagen uvm.
- + Hochwertige Einbauküche
- + Windfang
- + Heizungsanlage von 2021

Die zweite Wohnung besteht aus einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einer Küche und einem Bad. Auch diese Einheit ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und alle Fenster wurden 2022 ebenfalls durch dreifach verglaste Modelle ersetzt.

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus kombiniert stilvolle Architektur, modernste Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Mit großzügigen Räumen, luxuriösen Details wie einer Fußbodenheizung auf allen Etagen, dem eleganten Kamin und dem traumhaften Garten wird diese Immobilie zu einem Ort, der keine Wünsche offenlässt. Hier finden Sie Ihr neues Zuhause, das sowohl durch seine Ästhetik als auch durch seinen Komfort überzeugt und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet. Lassen Sie sich von diesem einmaligen Anwesen begeistern und erleben Sie Wohnkultur auf höchstem Niveau

WIR SUCHEN STÄNDIG VILLEN-HÄUSER-WOHNUNGEN-GRUNDSTÜCKE

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Kaufpreis: 915.000.- Euro

(Wir haben Makler-Auftrag).

HINWEIS: Wir machen Sie darauf aufmerksam, dies für den Käufer provisionspflichtiges Angebot ist, für unsere Nachweis- bzw. Vermittlungstätigkeit berechnen wir Ihnen 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt., die bei notariellem Vertragsabschluss fällig wird. Durch Ihre Objektanfrage erkennen Sie die Zahlung der Provision ausdrücklich an.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposé und seiner Bedingungen zustande.

Es gelten ausschließlich unsere AGB, die auf unserer Homepage oder in unserer Geschäftsstelle einsehbar sind. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur mit Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN Adressdaten und einer Telefonnummer Ihre Anfrage bearbeiten können. Vielen Dank.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Für weitere Fragen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Ihr AS Immobilien International Kilic., das seit 1991 mit gutem RUF bekannte Maklerbüro.

PS: Gerne suchen wir für Sie ihre Wunschimmobilie auch in anderen Ländern.

Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung

Lage

47179 Duisburg-Walsum, gelegen im nördlichen Teil von Duisburg, bietet eine attraktive Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage und gleichzeitig hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets aus. Die Infrastruktur in Walsum ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten mehrere Supermärkte und kleinere Geschäfte eine bequeme Versorgung. Der Walsumer Wochenmarkt ist ein beliebter Anlaufpunkt, der mit frischen regionalen Produkten lockt und das lokale Gemeinschaftsleben stärkt. Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A42 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Duisburg, Düsseldorf oder Essen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erschlossen, sodass sowohl Busse als auch Bahnen eine bequeme Anbindung an das Duisburger Stadtzentrum und weitere wichtige Knotenpunkte im Ruhrgebiet gewährleisten. Die unmittelbare Nähe zum Rhein lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren entlang des Rheinufers ein. Darüber hinaus bietet der nahegelegene Stadtwald von Walsum viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und eine grüne Auszeit vom städtischen Alltag.

Courtage

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.,

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



**Wir suchen ständig
Häuser
Villen
Wohnungen
Grundstücke
Gewerbeobjekte
Tel.: 0208/57423
Mobil: 0173/2667930
www.as-makler.de
herzlichen Dank**

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

DERWESTEN
WAZ NRZ WR WP

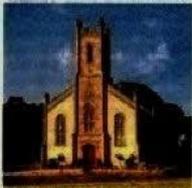
Mülheims umtriebiger Makler

Orhan Kilic (59) vermittelt weltweit Immobilien und Grundstücke - egal ob einen Bauplatz am Atlantik in Benin oder eine schottische Kirche mit Alkohollizenz

Von Mirco Stodolick

„Ich bin 24 Stunden am Telefon erreichbar. Mein Telefon ist umgeleitet aufs Handy“

Orhan Kilic (59), kennt bei seiner Arbeit als Immobilienmakler keine Beschränkung auf eine Zeitzone



Für 595 000 britische Pfund zu haben: diese entfallene Kirche in schottischen Urquhart.

Grüne bei Fahrrad-...

Die Grünen in M...
angekündigten für...
Autobahnen“...
Damit gebe auch...
einher, umweltfre...
und auch wieder...
gen.