

47169 Duisburg Nord

Ihr City-Reihenhaus samt Grundstück in grüner Umgebung



wüstenrot

Immobilien

Kaufpreis

399.000 €

Wohnfläche

156 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien

Herne - Silas Zimny

Silas Zimny

017656923087

ersan.aslan@wuestenrot.de

Flächen & Zimmer	
Wohnfläche	156 m ²
Zimmer	6
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	280 m ²

Preise & Kosten	
Kaufpreis	399.000 €
Kaufpreis / qm	3.117,12 €

Ausstattung	
Gäste-WC	ja
Gartennutzung	ja
Wasch- / Trockenraum	ja

Zustand	
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Erschliessung	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohngebäude

Objekt-Titel

Ihr City-Reihenhaus samt Grundstück in grüner Umgebung

Dreizeiler

Baugrundstück in Marxloh gegen

Lage-Beschreibung

Das Neubauprojekt befindet sich im Duisburger Stadtteil Marxloh, einem lebendigen und infrastrukturell gut angebundenen Stadtteil im Norden der Stadt. Marxloh zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, eine vielfältige Kultur sowie eine hervorragende Nahversorgung aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Auch die bekannte Einkaufsstraße rund um die Weseler Straße mit ihrem vielfältigen Angebot trägt zur hohen Alltagstauglichkeit des Standortes bei.

.....

Online-ID:

HMUBMUAT

.....

Objekt-Nr.:

WI 60912

.....

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Darüber hinaus ermöglichen die nahegelegenen Autobahnen A59 und A42 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Trotz der zentralen und lebendigen Lage befindet sich das Neubauprojekt in einer angenehm ruhigen Seitenstraße. Dadurch entsteht eine Wohnatmosphäre, die sich deutlich vom geschäftigen Umfeld des Stadtteils abhebt und besonders für Familien oder Ruhesuchende attraktiv ist.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die unmittelbare Nähe zu Grünflächen. Direkt gegenüber des Grundstücks befindet sich ein kleiner Park, der Raum für Erholung, Spaziergänge und Freizeit im Grünen bietet. Zusätzlich verläuft entlang des Grundstücks ein Grünstreifen, der für ein offenes, freundliches Wohnumfeld sorgt und die naturnahe Atmosphäre unterstreicht.

Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und gleichzeitig ruhiger, grüner Wohnlage macht den Standort besonders attraktiv für alle, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf eine angenehme Wohnqualität verzichten möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

Im Leistungsumfang sind sämtliche Planungsleistungen bereits enthalten. Dazu gehören die Architekten- und Ingenieurleistungen, die Erstellung des Bauantrags, die statische Berechnung, der Wärmeschutznachweis sowie die vollständige Werksplanung.

Die Bauausführung erfolgt auf einer massiven Bodenplatte. Die Außen- und Innenkonstruktion zeichnet sich durch eine solide Massivbauweise aus. Innenwände werden aus Porenbeton in den Stärken 17,5 cm und 11,5 cm erstellt und sorgen für eine stabile und langlebige Bauqualität. Die Geschossdecke wird ebenfalls massiv als Porenbetondecke ausgeführt. Das klassische Satteldach erhält eine hochwertige Eindeckung mit langlebigen Braas Betondachpfannen.

Die Fassade wird mit einem weißen Außenputz versehen. Im Innenbereich werden die Wände mit malerfertigem Innenputz in Qualitätsstufe Q2 vorbereitet, sodass die Räume optimal für die weitere Gestaltung vorbereitet sind.

Für eine moderne und energieeffiziente Haustechnik sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus sorgt.

Die Fenster werden als Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und energieeffizientem 7-Kammer-Profil ausgeführt, innen und außen in Weiß. Ergänzt werden sie durch elektrisch betriebene Aluminium-Rollläden in Anthrazit. Die Haustür wird ebenfalls als moderne Kunststoffhaustür ausgeführt.

Die Geschosse werden über eine hochwertige Stahlholmtreppe miteinander verbunden, die sich modern in das Wohnkonzept einfügt.

Die Badezimmer erhalten eine zeitgemäße Ausstattung mit Waschbecken, Dusche sowie einem spülrandlosen Hänge-WC mit Soft-Close-Deckel. Für eine hochwertige Optik werden großformatige Fliesen verlegt: an den Wänden im Format 120 × 60 cm sowie auf dem Boden im Format 60 × 60 cm.

Abgerundet wird das Haus durch eine konventionelle Elektroinstallation, die eine solide und funktionale Grundausstattung für den täglichen Wohnkomfort bietet.

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus – energieeffizient, durchdacht und zukunftssicher:

Der fortschreitende Klimawandel, steigende Energiepreise, höhere Baukosten und das aktuelle Zinsniveau stellen Bauherren heute vor neue Herausforderungen. Umso wichtiger ist es, in ein Haus zu investieren, das nicht nur heute überzeugt, sondern auch langfristig wirtschaftlich und nachhaltig ist.

Aus diesem Anspruch heraus hat EBL ein innovatives Hauskonzept entwickelt, das modernes Wohnen mit Effizienz und solider Bauqualität verbindet. Das klassische Einfamilienhaus mit Satteldach wurde gezielt an die heutigen Bedürfnisse von Familien angepasst und vereint zeitlose Architektur mit moderner Energietechnik und einem durchdachten Raumkonzept.

Auf rund 111 m² Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das durch eine intelligente Grundrissgestaltung besonders effizient nutzbar ist. Die Räume wirken offen, hell und funktional und bieten ausreichend Platz für das Familienleben. Ergänzend steht ein Dachboden mit etwa 43 m² Ausbaureserve zur Verfügung, der bei Bedarf zusätzlichen Wohnraum schaffen kann – beispielsweise für ein Homeoffice, ein Gästezimmer oder einen Hobbybereich.

Das Haus wird im energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet und verbindet damit nachhaltige Bauweise mit dauerhaft niedrigen Energiekosten. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und eine solide Baukonstruktion sorgen für ein angenehmes Wohnklima und langfristige Wertbeständigkeit.

Dieses Hauskonzept bietet Bauherren eine ideale Kombination aus moderner Architektur, energieeffizienter Technik und wirtschaftlicher Planung – perfekt für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nachhaltig und zukunftssicher erfüllen möchten.

sonstige Angaben

Die Käuferprovision fällt lediglich auf den Grundstücksanteil von 53.500,-- an.

Die Grundstücksgröße ist ein Durchschnittswert und ergibt sich aus den drei Ausführungen jeweils eines Grundstücks von 248qm, 277qm und 312qm.

Impressionen



