

# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten

**IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren**



**WWW.NILKENS-IMMO.DE**

47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR

Scout-ID: 149032180



#### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Nilkens  
Herr Marco Nilkens  
E-Mail: nilkens.immo@t-online.de  
Tel: +49 2151 700297  
Fax: +49 2151 700594  
Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	296,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1997
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	163,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1997
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Provision für Käufer: 2,38 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

2,38 % Käuferprovision (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Immobilien Nilkens hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Schöner Wohnen mit modernem Ambiente und viel Liebe zum Detail - einziehen und wohlfühlen!  
Schicke Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz, zeitlos moderner Ausstattung und gepflegtem Aussenbereich zum Entspannen!

Die Errichtung der Immobilie erfolgte in grundsolider 1,5-geschossiger Massivbauweise mit

- ansprechendem Vollklinker
- Satteldach mit zwei Gauben
- großzügigem Dachstudio
- hochwertiger Eingangstür mit Bleiverglasung
- überdachtem Eingangsbereich
- Vollkeller mit WU-Wanne
- Garage (Garagentor mit elektrischem Antrieb und zusätzlichem Zugang zum Garten) sowie
- Stellplatz.

## Ausstattung:

- großzügige Räumlichkeiten mit gutem Raumzuschnitt und heller, freundlicher Wohnatmosphäre
- geschmackvolle, gute Ausstattung
- Kunststoff-Fensterelemente (weiss, teils bodentief) mit Doppelverglasung und Rollläden
- großzügiger, offener Wohn-/Essbereich mit Kaminofen für eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre und Zugang zum Gartenbereich
- hochwertige Einbauküche
- Böden:
  - EG: Großformat-Fliesen (weiß)
  - OG: Laminat, Teppich-Auslegeware
- Treppe mit Stahlkonstruktion (weiß, Handlauf und Stufen Buche)
- Innentüren und Zargen in Buche-Dekor, teils Rundbögen
- Tageslicht-Badezimmer im OG mit Eckwanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper, deckenhocho gefliest
- ausgebautes, großzügiges Dachstudio
- Gas-Heizungsanlage und Warmwasserversorgung (Hersteller: Vaillant, Baujahr 1997, mit Heizkörper)
- großzügige, überdachte Hartholz-Terrasse mit elektrischer Markise in Süd-/West-Ausrichtung
- wunderschön angelegtes, pflegeleichtes Gartengrundstück mit attraktiver Pflasterung und diversen Beeteinfassungen
- separate Terrasse im hinteren Gartenbereich mit Bachlauf, Brücke und schöner Teichanlage
- Gartenbewässerung durch Grundwasser-Brunnen u. v. m.

## Lage:

Die Stadt Duisburg mit dem ruhigen Vorort Winkelhausen bietet neben ansprechenden Geschäften, zahlreichen Cafés, guten Restaurants und Kneipen insgesamt eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die ansprechende Doppelhaushälfte befindet sich in gewachsener, familienfreundlicher Wohnlage mit

gewachsener, familienfreundlicher Wohnlage mit ansprechendem Umfeld und guter Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen sind schnell erreicht, sämtliche Schulformen, Kindergärten, Ärzte, Physiotherapie, Bank & Sparkasse, Bäcker etc. sowie Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Baumärkte usw.

Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen bietet die direkte Umgebung. Im Umkreis befinden sich der Elfrather See, Toeppersee, der Rhein sowie das Naherholungsgebiet „Schwafheim“ sowie der auch über die Region hinaus bekannte Schloss- und Freizeitpark im nahen Moers mit Streichelzoo.

Diverse Sportvereine wie Wassersport-, Reit-, Turnvereine, Fußball- sowie Tennisclubs bieten weitere Freizeitgestaltung und runden das attraktive Angebot ab.

Weiterhin bietet die Immobilie eine Wohnlage mit optimalen Verkehrsanbindungen. Der öffentliche Nahverkehr und die Anbindungen an die A 40, A 44 und A 57 Richtung Rhein-/Ruhr-Metropolen und die benachbarten Niederlande sowie Mönchengladbach und Emmerich sind in nur wenigen Minuten, der Flughafen Düsseldorf-International sowie die Düsseldorfer Innenstadt in ca. 25 Autominuten erreicht.

## Sonstiges:

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

Nutzen Sie unsere Rundum-Sorglos-Vermarktung:

- ausführliches Beratungsgespräch / Begutachtung Ihrer Immobilie
- Prüfung, Zusammenstellung und ggfs. Einholung aller Verkaufsunterlagen (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulastenverzeichnis / Ämter)
- kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
- Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
- Energieberatung und Erstellung des rechtlich vorgeschriebenen, Ihrer Immobilie entsprechenden Energieausweises
- Erstellung eines auf Sie und Ihre Immobilie abgestimmten Marketingkonzeptes
- Profi-Immobilienfotografie mit hochwertigen Innen- und Außenaufnahmen
- Erstellung eines hochwertigen Videos Ihrer Immobilie als virtueller Besichtigungsrundgang (optional)
- Medienkonforme, aussagekräftige Exposé-Präsentation in verschiedenen Formaten
- Marketing on- und offline (relevante Immobilienportale / umfangreiche Kundendatenbank / regionale und überregionale Insertion)
- Vorabinformation unserer Kunden / Korrespondenz mit Interessenten
- Organisation der Besichtigungstermine nach Ihren Vorstellungen / Vermeidung von "Besichtigungstourismus"
- Bonitätsprüfung / Einholung der Finanzierungsbestätigung
- Professionelle Verkaufsverhandlungen / Klärung rechtlicher Fragen

# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR

- Erstellung eines Kaufvertrags-Entwurfs bei Ihrem oder einem unserer lokalen, verlässlichen Notare
- Beratung bzgl. Formulierungen und Klauseln des Kaufvertrags-Entwurfs
- Begleitung zum Notar und Betreuung zu Fragen nach Vertragsabschluss
- Übergabeservice

Natürlich besprechen wir alle Tätigkeiten im Vorfeld mit Ihnen und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand und alle weiteren Schritte der Vermittlung!

Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Büro KREFELD  
Camensstr. 71  
47807 Krefeld  
Tel. 0 21 51 / 70 02 97  
(Hauptstelle)

Büro ST. TÖNIS  
Blaumeisenweg 37  
47918 Tönisvorst  
Tel. 0 21 51 / 70 02 97  
(unselbständige Zweigstelle)

Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro. Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.



Rückansicht



Rückansicht



# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

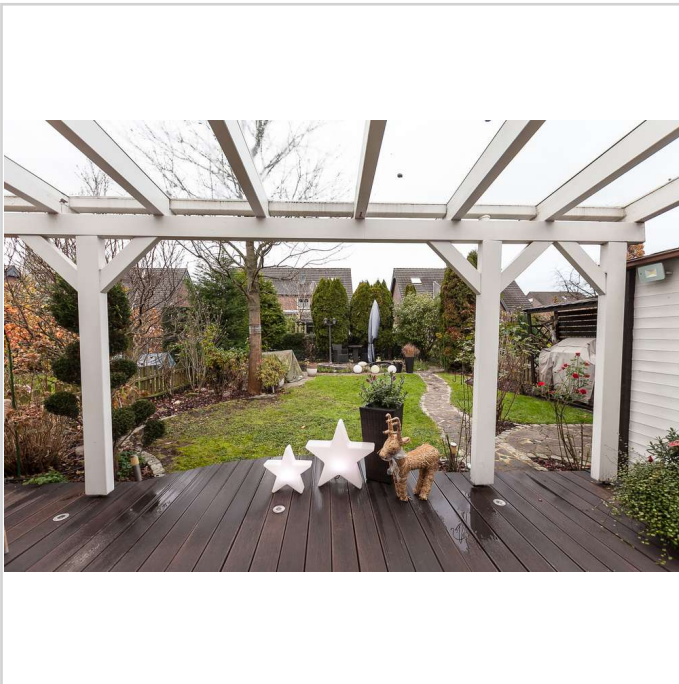
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



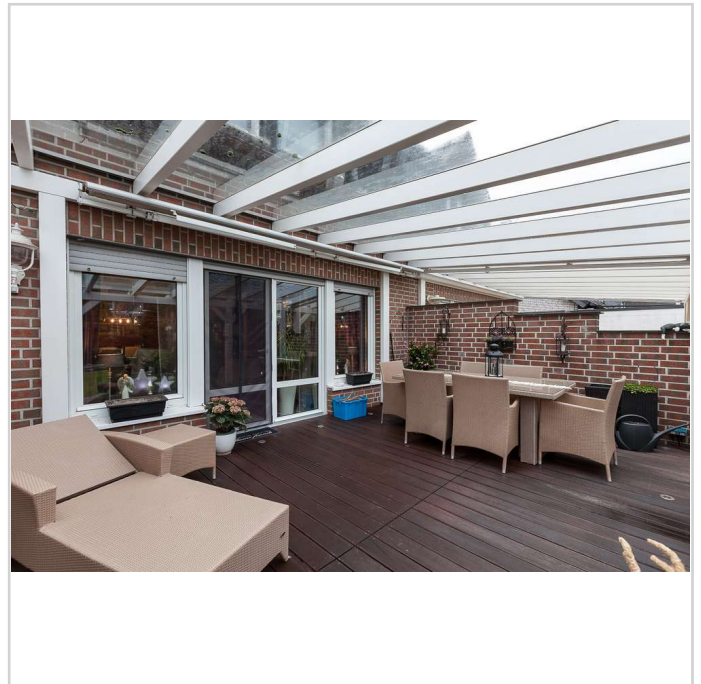
Seitenansicht



Vorderansicht



Gartenansicht



Terrasse mit Pergola



# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

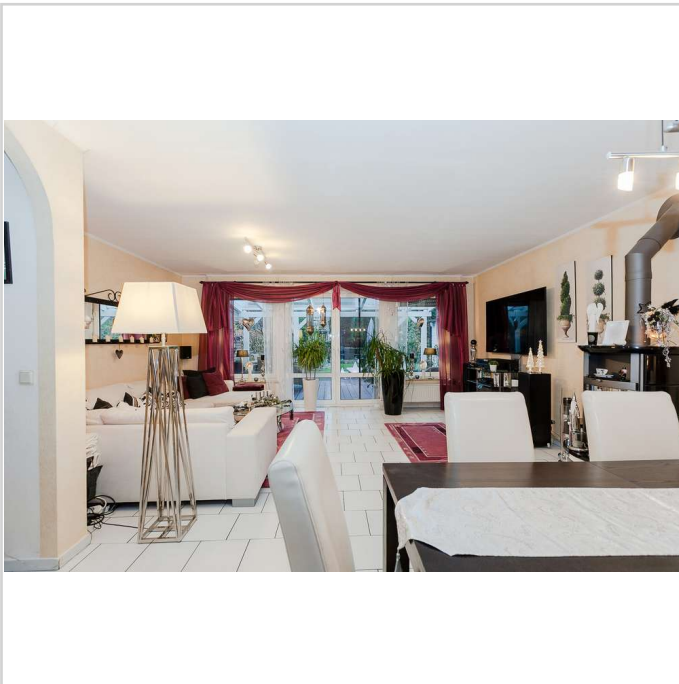
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



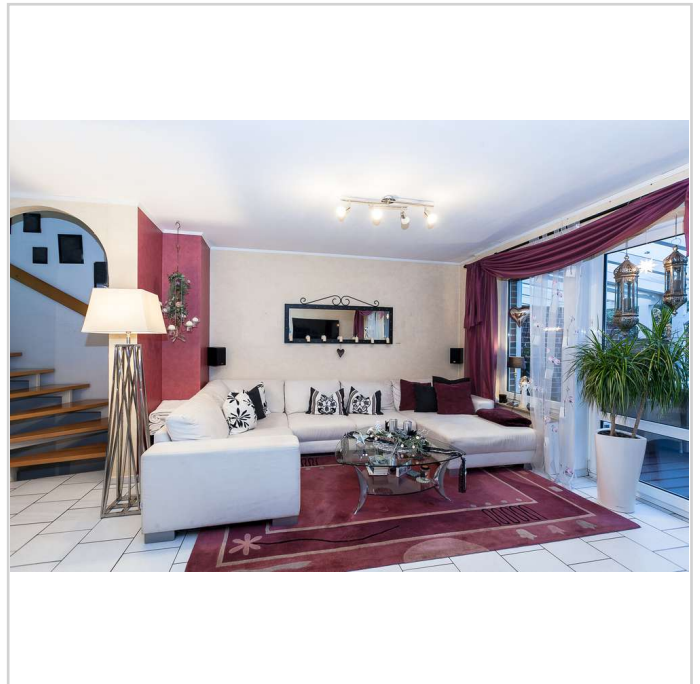
Teichanlage



Rückansicht



Wohn-/Essbereich



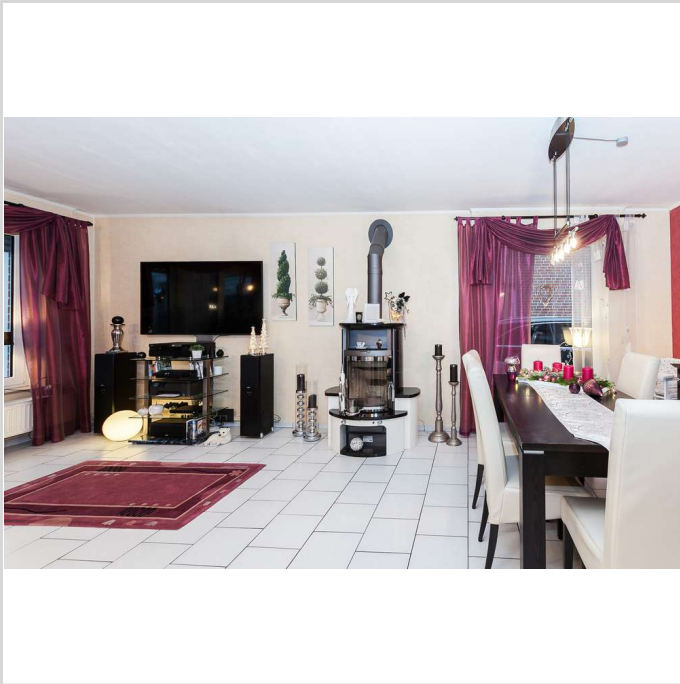
Wohnbereich

# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten

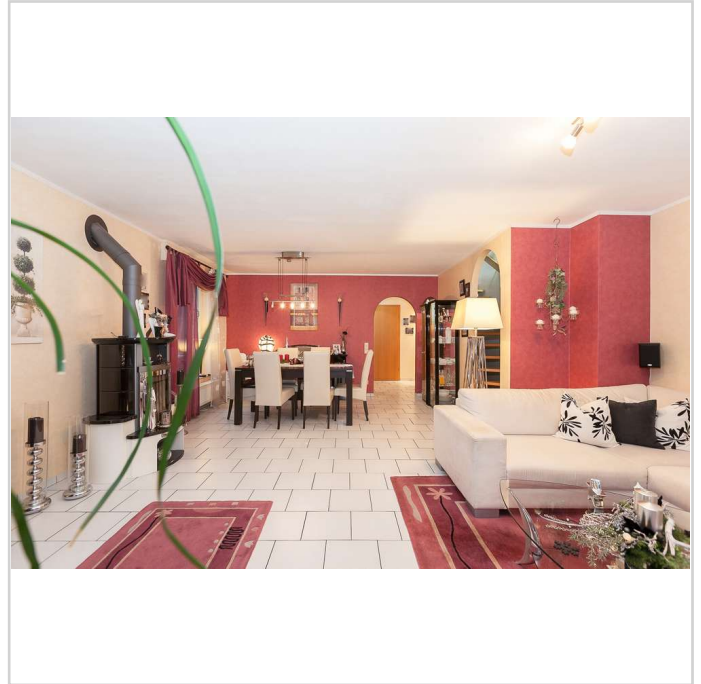


47228 Duisburg Winkelhausen

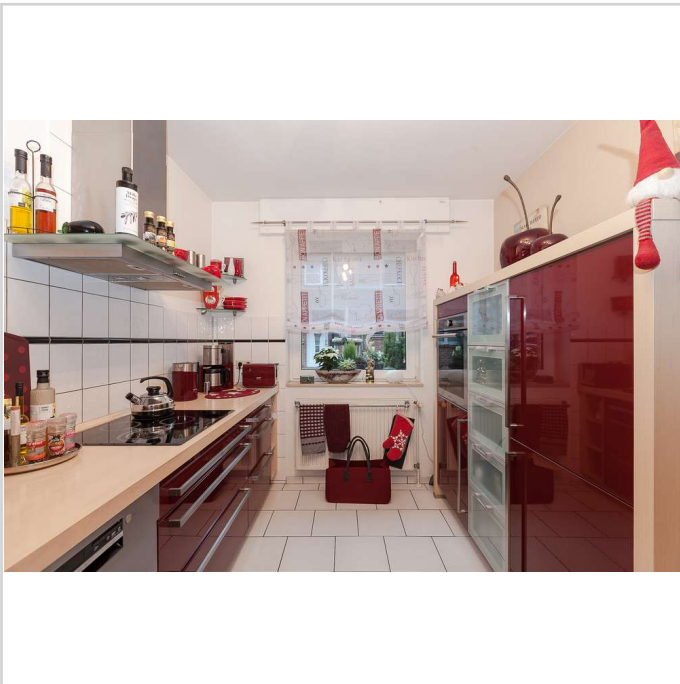
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



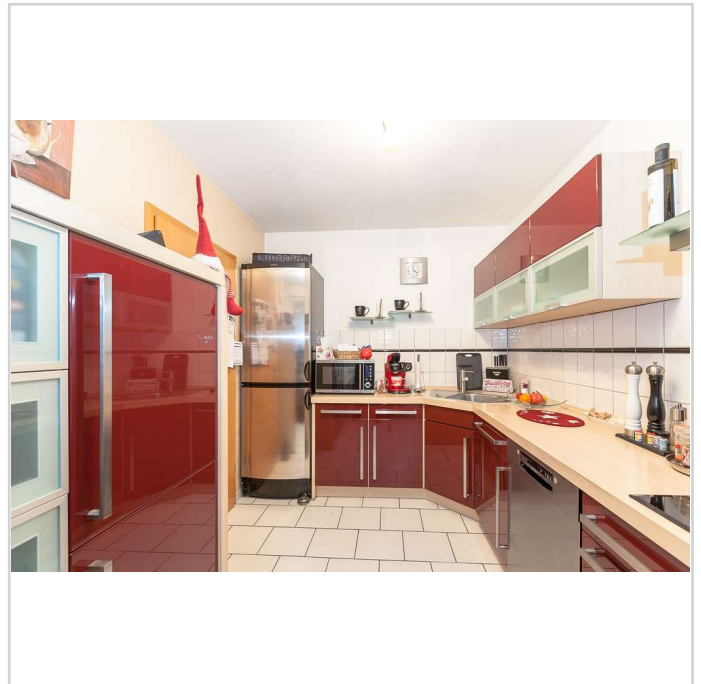
Kaminofen



Essbereich



Einbauküche



Einbauküche



# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

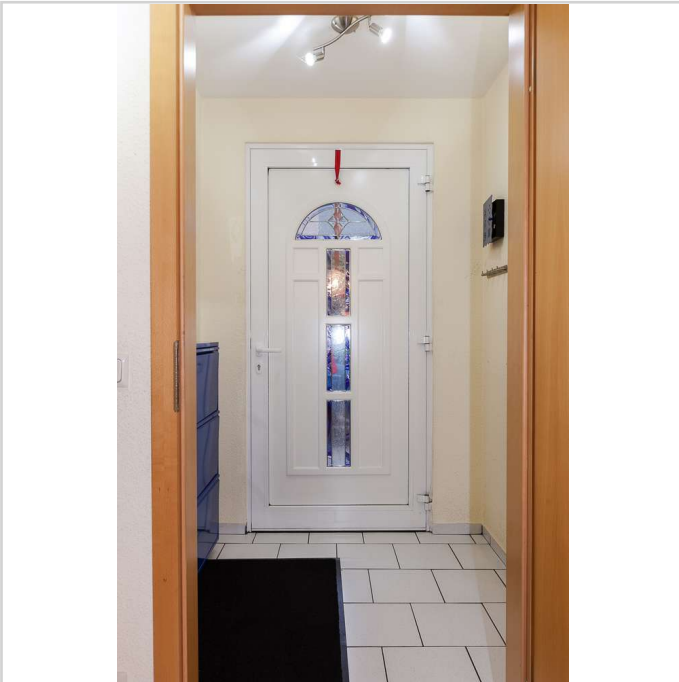
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Einbauküche



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Tageslicht-Gäste-WC

# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Tageslicht-Bad



# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



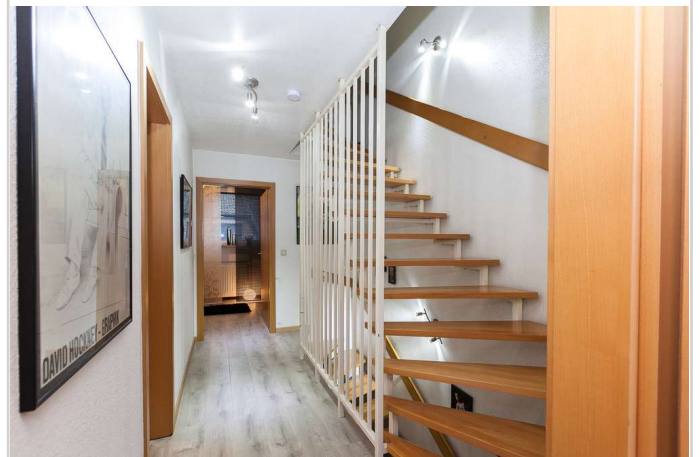
Tageslicht-Bad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Treppe

# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



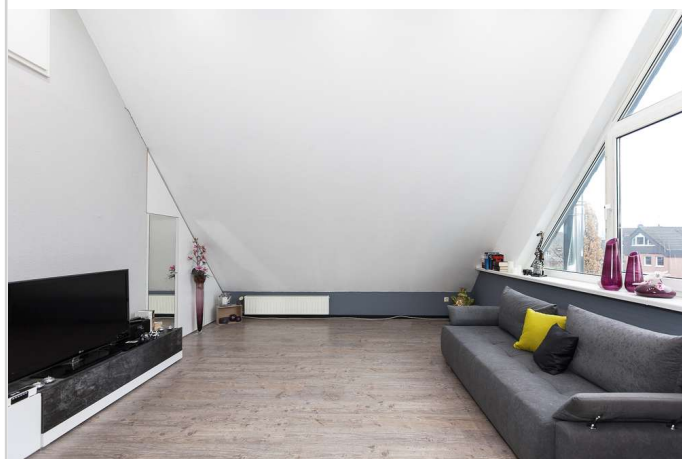
WWW.NILKENS-IMMO.DE

47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Hauswirtschaftsraum

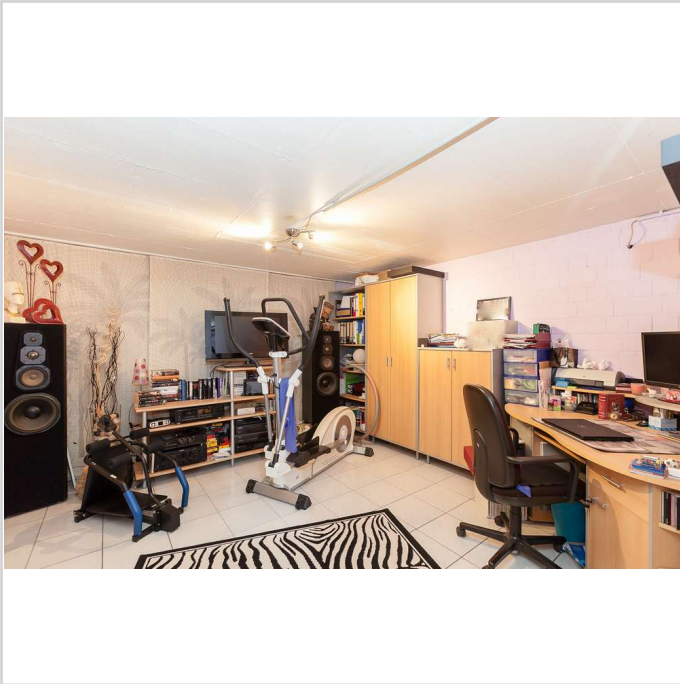


# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

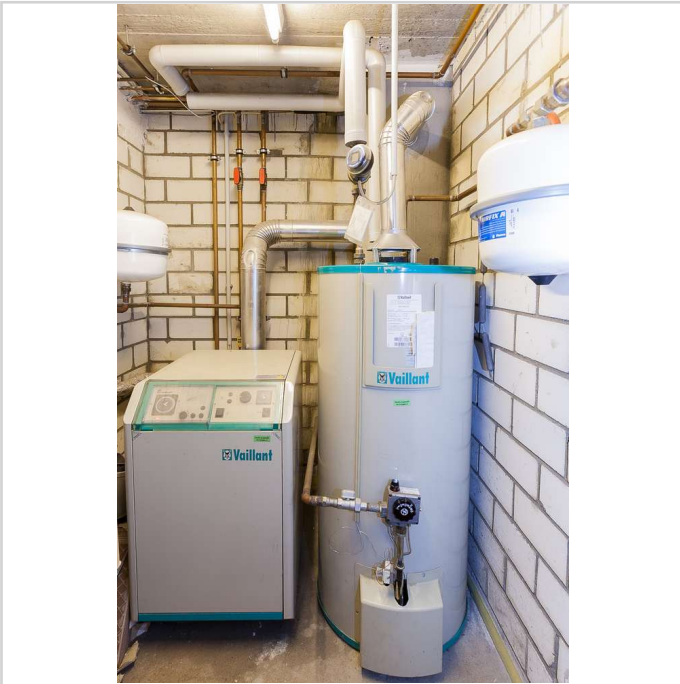
Zimmer: 4,00  
 Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Kellerraum



Sicherungskasten



Heizungsanlage

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 78 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20/2022

Registrierenummer: NW-2023-004556413 3

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Treibhausgasemissionen 39,06 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 163 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 178 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ↑

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 163 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Endenergie <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Heizraum [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	kfma-Faktor
22.07.2020	19.07.2021	Ergebnis		1,1	23.254	3.188	20.066	1,20
20.07.2021	19.07.2022	Ergebnis		1,1	23.113	3.317	19.796	1,20
19.07.2022	20.07.2023	Ergebnis		1,1	17.300	3.307	14.000	1,30

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die niedrigsten ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude erzeugt wird.

Ziel des Energieverbrauchs eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Hausheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Werte für das Gebäude. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes variiert insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 7 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls nach Landesrichtlinie, Warmwasser oder Kfz-Besitzer in kWh  
 \* E1): Erdgasheizung, M1): Mehrfamilienhaus

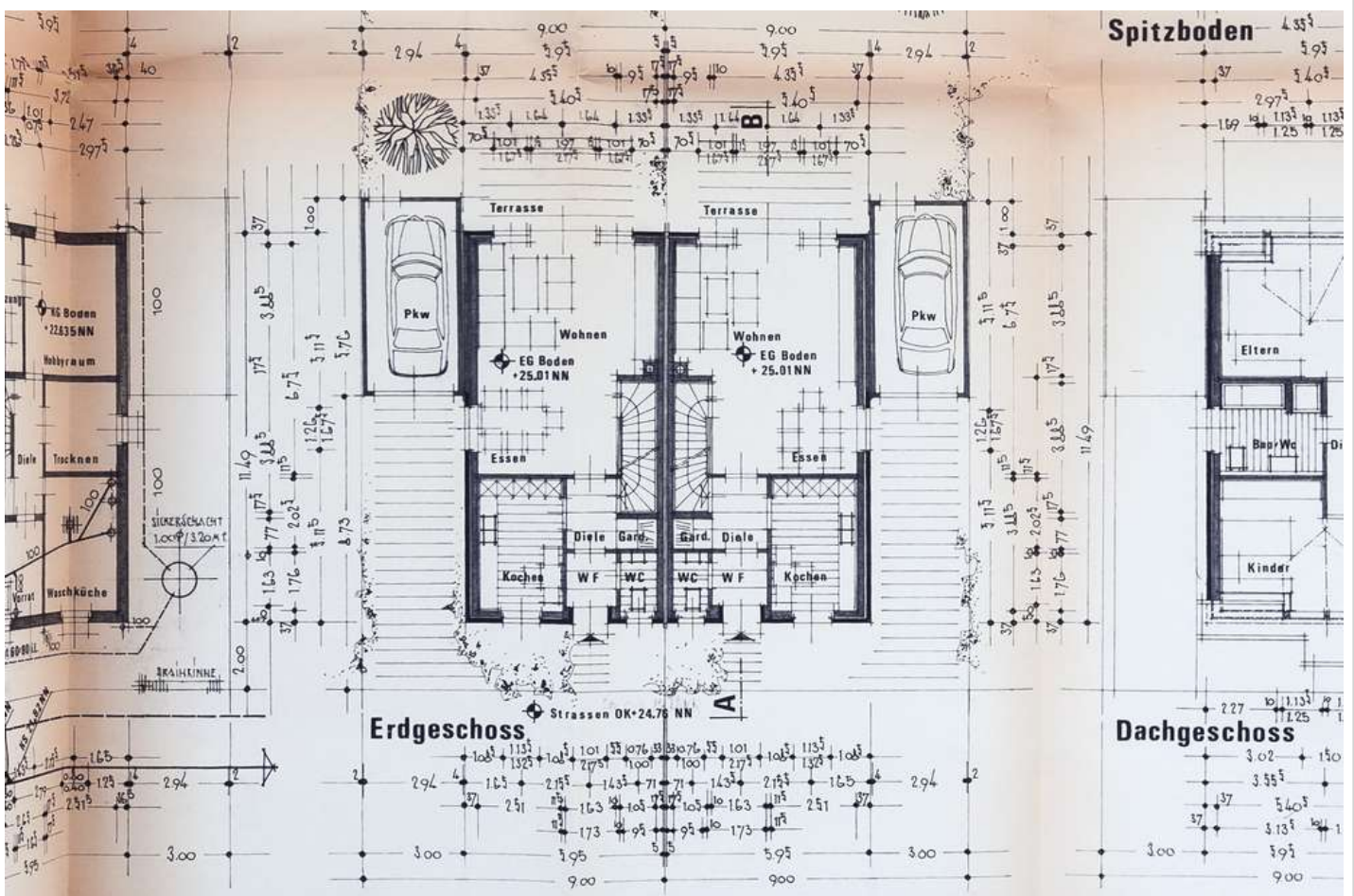
EnEV

# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



EG Grundrissplan

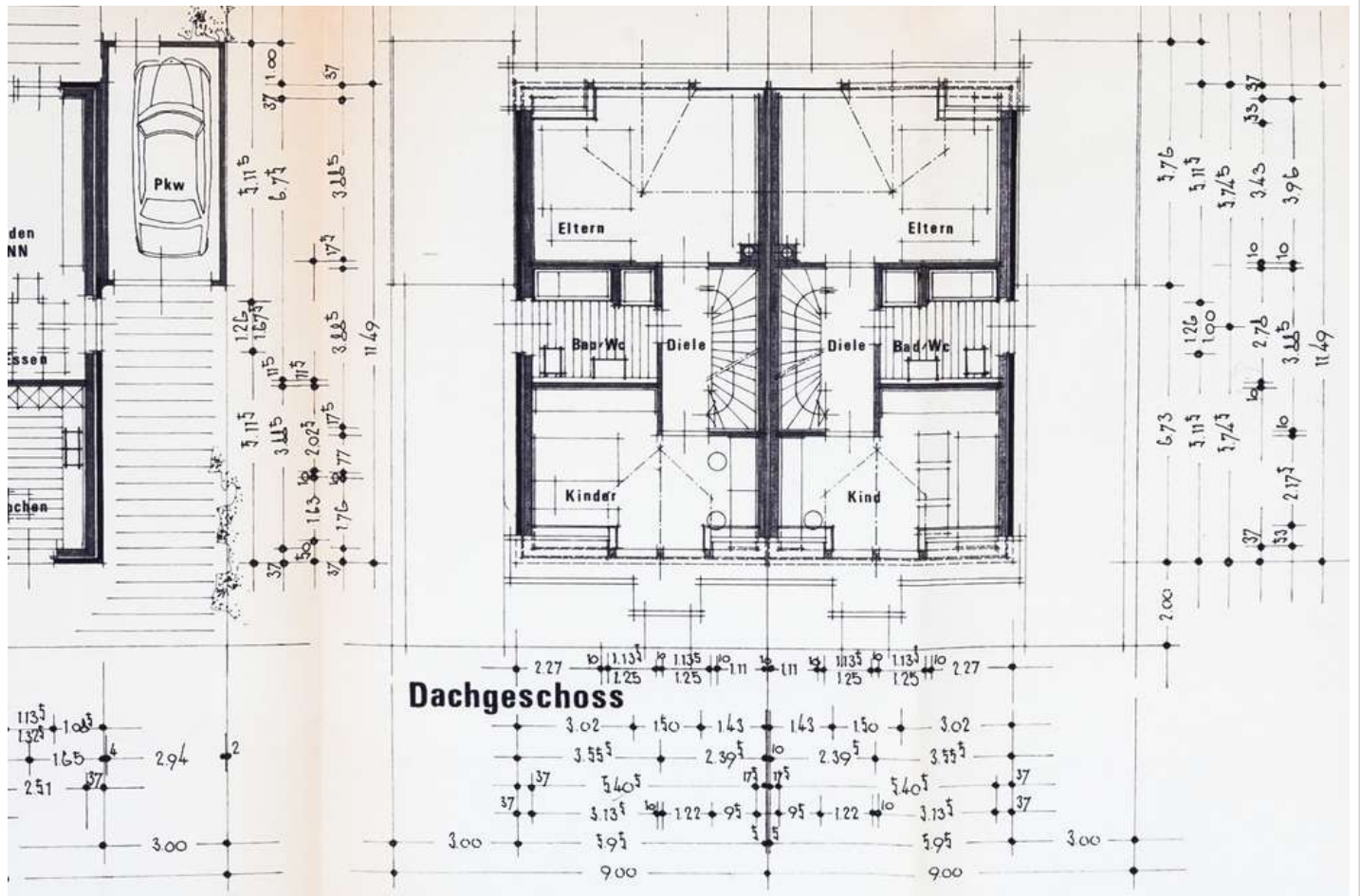


# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



1. OG Grundrissplan

# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten

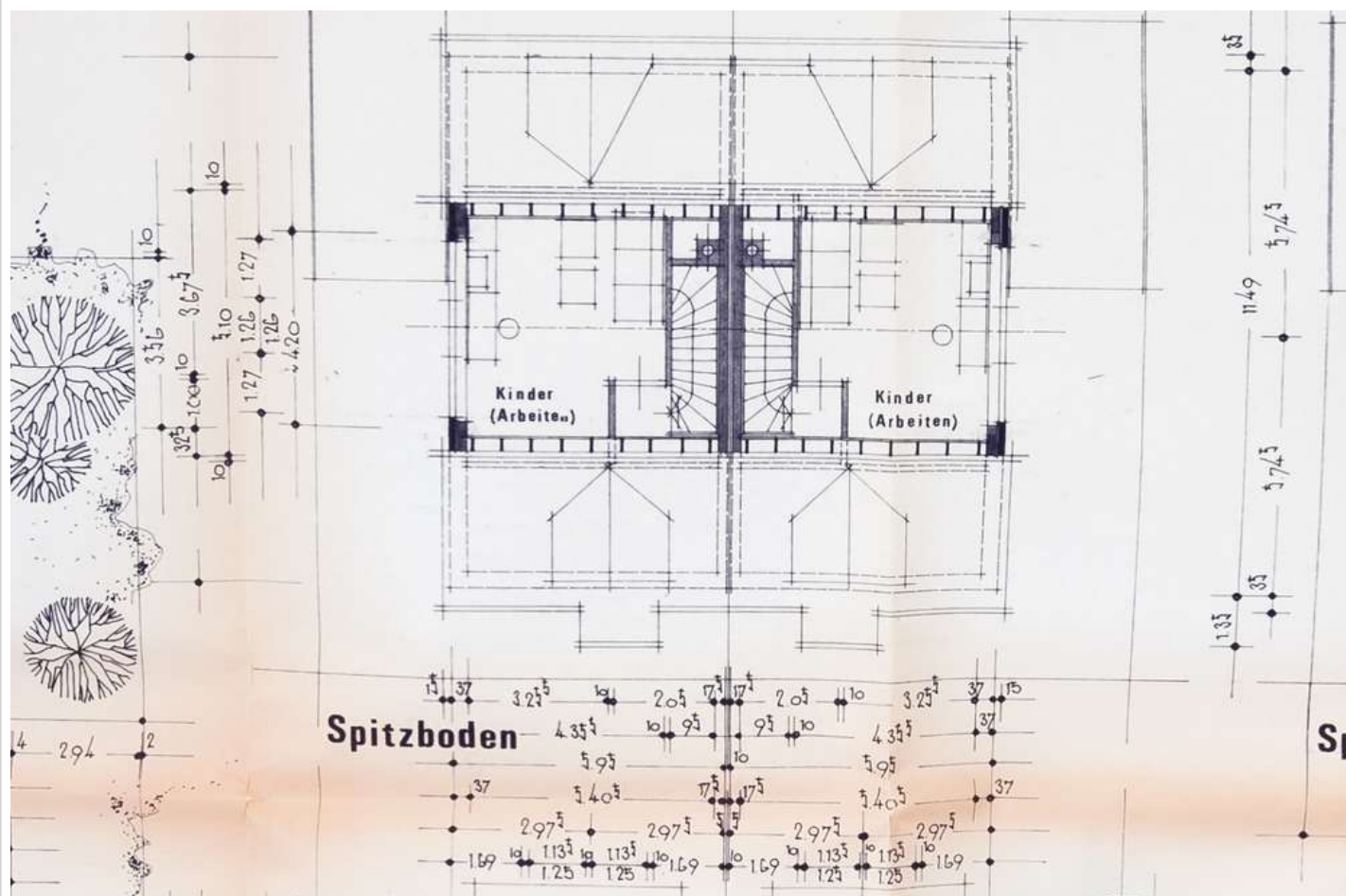
IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



DG Grundrissplan

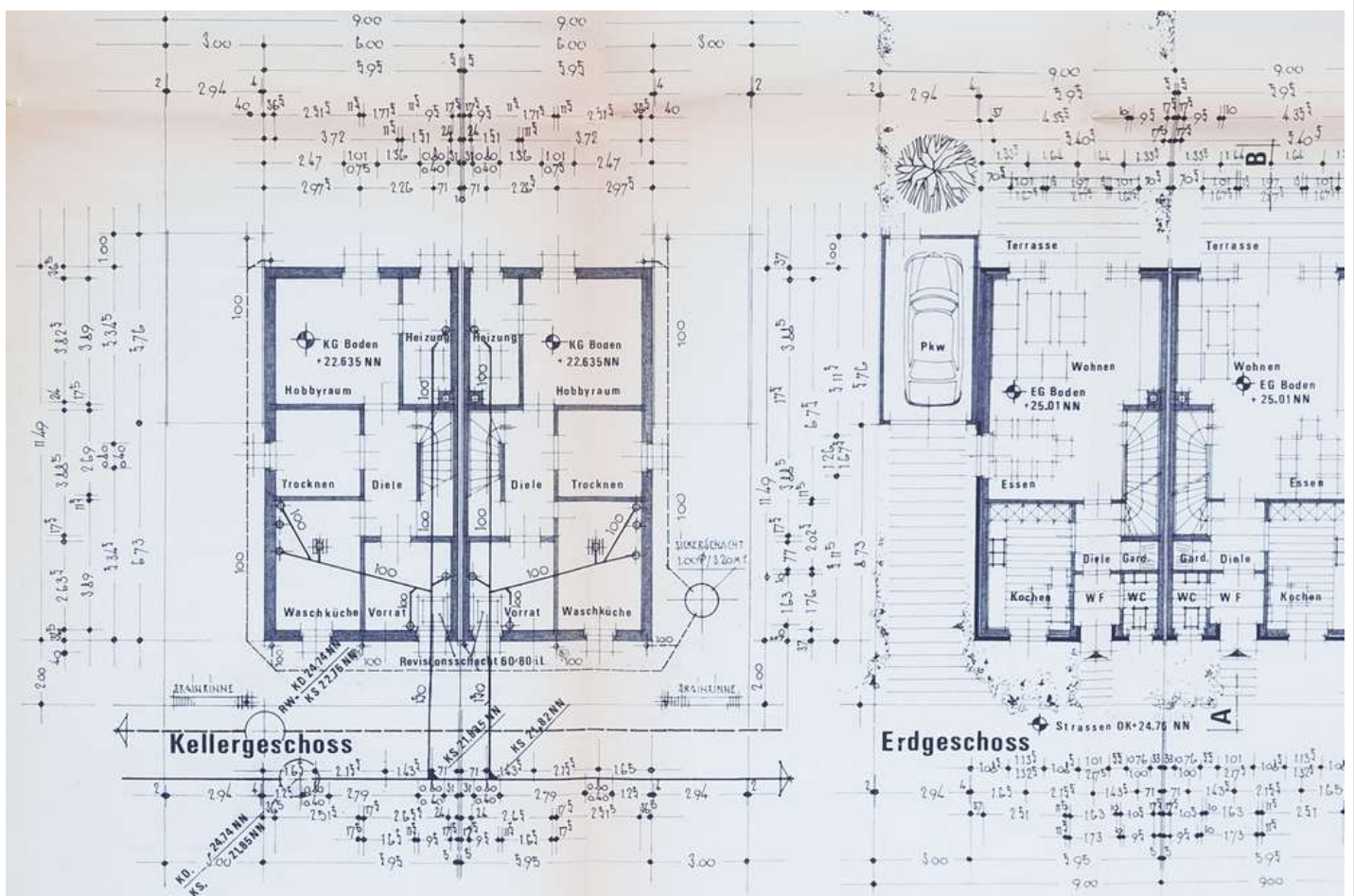


# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
 Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 479.000,00 EUR



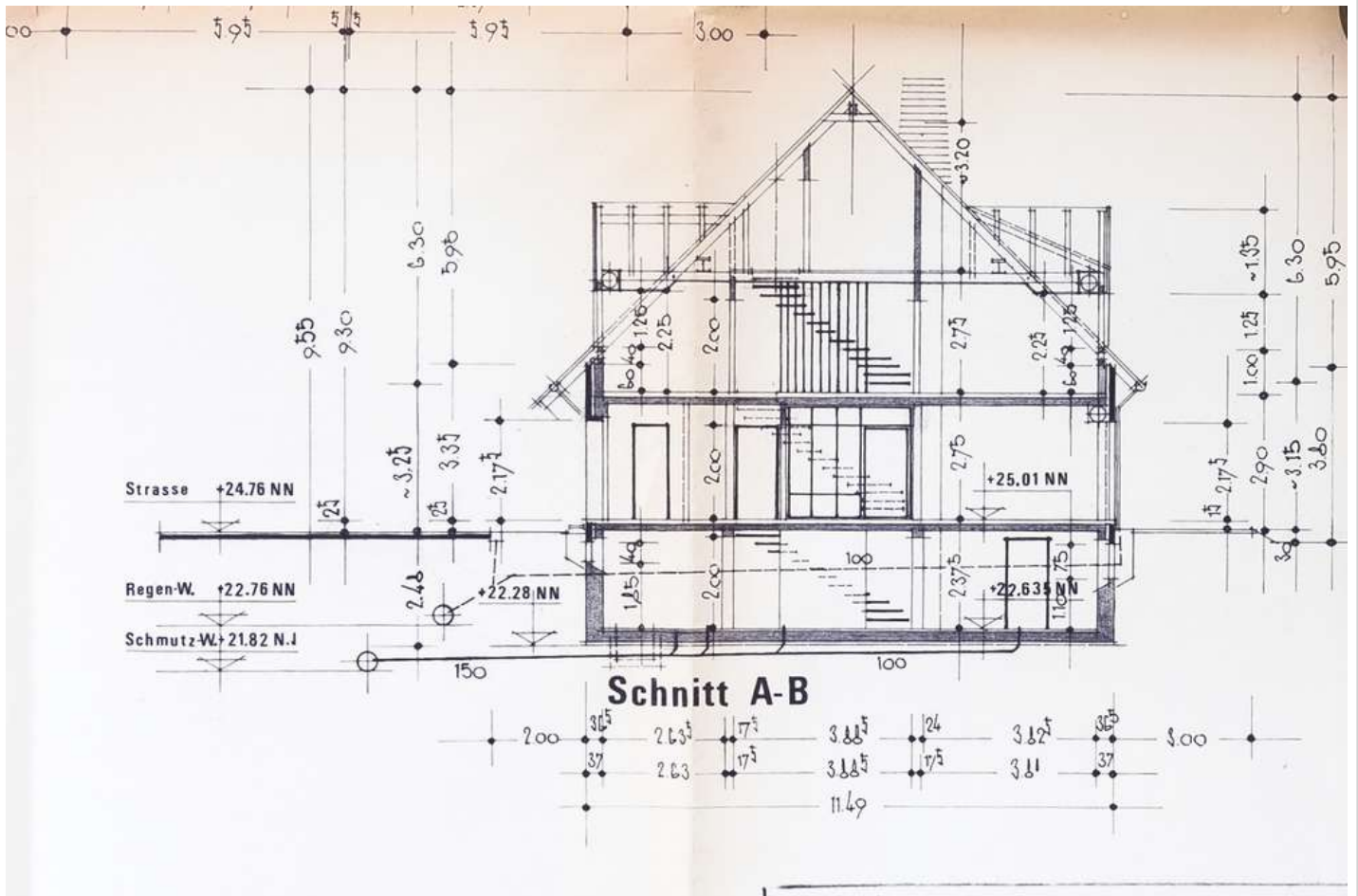
KG Grundrissplan

# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
 Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Querschnitt



# Schmuckstück! Attraktive, moderne DHH mit ansprechender Ausstattung, Garage und schönem Garten



47228 Duisburg Winkelhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR

