

EXPOSÉ

DIECKMANN
IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

3-Zimmer-Wohnung "Altes Hotel" in Homberg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 47198 Duisburg / Alt-Homberg

Baujahr: 1908

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 69,60 m²

Hausgeld (ca.): 260,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 1

Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 145.000,-**

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Etagenwohnung
> Duisburg / Alt-Homberg
> 3 Zimmer

> 69,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2741



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47198 Duisburg / Alt-Homberg
Baujahr	1908
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	69,60 m²
Kaufpreis	145.000,- €
Hausgeld (ca.)	260,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	132,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-12-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1908
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Alt-Homberg
- > 3 Zimmer

- > 69,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2741



Objektbeschreibung:

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Fußbodenheizung in Alt-Homberg, mit Potenzial für Ihre eigenen Ideen.

Die ca. 70 m² große Wohnung liegt im 1. OG eines markanten Altbaus von 1908, der 2004 umfassend zu neun Eigentumswohnungen umgebaut wurde. Der Wohn-Essbereich bildet zusammen mit der Küche (Einbauküche inklusive) und der überdachten Loggia (ca. 12 m²) zur Hofseite das Herz der Wohnung. Dazu kommen das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ein Gäste-WC und ein Abstellraum.

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, doppelt verglaste Fenster, eine Brandschutz-Sicherheitstür, eigene Wasseruhren, ein Kellerraum und eine Waschküche. Der nicht umlagefähige Anteil des Hausgeldes beträgt laut Wirtschaftsplan ca. 100 EUR je Monat.

Ausstattung:

Allgemein

- ca. 70 m², 3 Zimmer
- Baujahr 1908
- 2004 zu 9 Eigentumswohnungen umgebaut
- Überwiegend selbstnutzende Eigentümer, nur 5 Parteien im Treppenhaus
- Dach augenscheinlich in gutem Zustand

Ausstattung

- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Einbauküche verbleibt in der Wohnung
- Doppelt verglaste Fenster
- Wohn-Essbereich mit Küche und überdachter Loggia (ca. 12 m²) zur Hofseite
- Tageslichtbad mit Eckwanne und Dusche, separates Gäste-WC, Abstellraum
- Brandschutz-Sicherheitstür, eigene Wasseruhren und Wärmemengenzähler
- Eigener Kellerraum, gepflegte Gemeinschaftswaschküche

Modernisierungen

- 2004: umfassender Umbau inkl. Heizung und Haustechnik
- 2007: Fassadenverkleidung Schiefer/Marmor
- 2017: Brandschutz-Sicherheitstür
- 2018: Anstrich Treppenhaus und Keller
- 2022: Wasseruhren und Wärmemengenzähler

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in Duisburg-Alt-Homberg, einem gewachsenen Stadtteil auf der linken Rheinseite. Rund um die Moerser Straße und die Augustastraße befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen

für den täglichen Bedarf. Das Umfeld bietet damit praktische Voraussetzungen für den Alltag.

Die Homberger Rheinuferpromenade lädt zu Spaziergängen und zum Verweilen am Wasser ein. Ergänzend bieten die Grünanlagen des Stadtteils Möglichkeiten für Bewegung und Freizeit.

Vom Bismarckplatz bestehen Busverbindungen in Richtung Duisburger Innenstadt und Hauptbahnhof. Über die Anschlussstelle Duisburg-Homberg ist zudem die A40 erreichbar. Die Lage verbindet ein städtisches Umfeld mit Erholungsmöglichkeiten am Rhein und einer Anbindung an die Region.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57 % inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Alt-Homberg
- > 3 Zimmer

- > 69,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2741



Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Wohnbereich



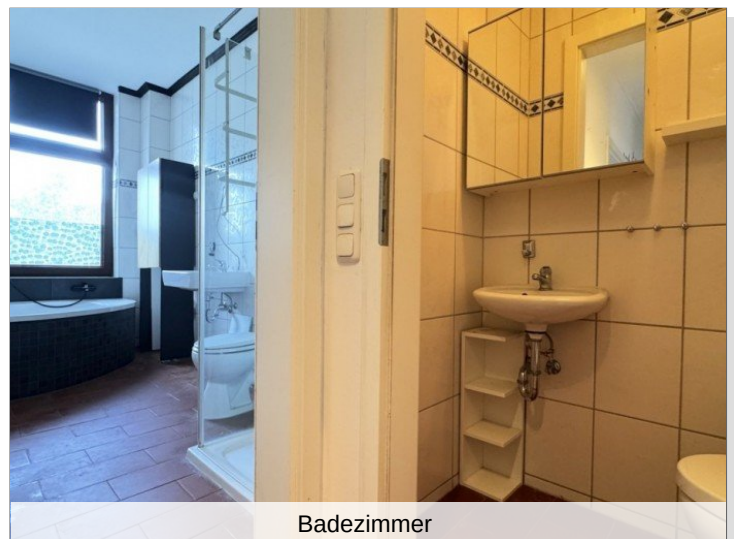
Küche



Flur



Balkon



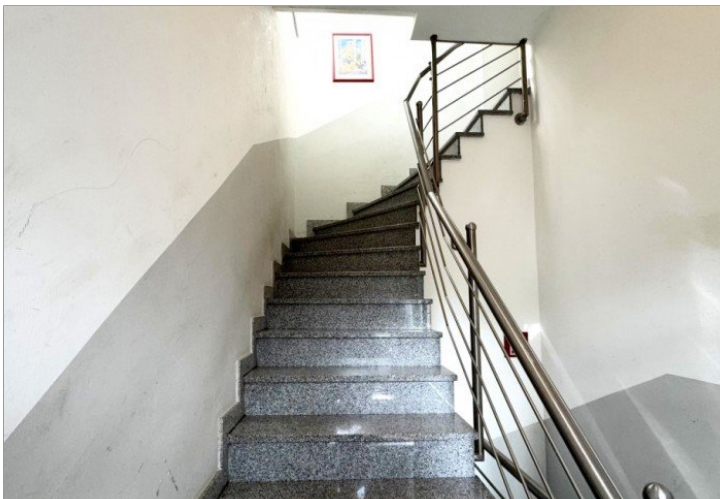
Badezimmer

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Alt-Homberg
- > 3 Zimmer

- > 69,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2741



Badezimmer



Hausflur



Gebäudeansicht

> 69,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2741

Firmendaten:

Lea Pientka

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: