DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

3-Zimmer-Wohnung "Stadtgrün" mit Potenzial in Neudorf

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 47057 Duisburg
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 89 m²
Grundstücksfläche (ca.): 346 m²
Hausgeld (ca.): 286,- €
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis € 250.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598_6

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	47057 Duisburg
Baujahr	1960
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	89 m²
Grundstücksfläche (ca.)	346 m²
Kaufpreis	250.000,- €
Hausgeld (ca.)	286,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	113,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese Erdgeschosswohnung in zentraler Lage zwischen Hauptbahnhof und Universität in Duisburg-Neudorf befindet sich in einem massiv gebauten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960. Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m² bietet sie viel Platz, und der Grundriss lässt sich potenziell zu einer Vier-Zimmer-Wohnung umgestalten. Besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit Terrasse, der der Wohnung über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Eine Garage sowie ein großer Stellplatz werden mitverkauft.

Die Wohnung ist derzeit offen gestaltet, was für ein großzügiges, luftiges Raumgefühl sorgt. Wer mehr separate Räume wünscht, etwa ein Kinderzimmer oder ein Homeoffice, kann mit überschaubaren Veränderungen eine klassische Vier-Zimmer-Aufteilung schaffen. So lässt sich die Wohnung ganz auf die eigenen Lebensumstände zuschneiden, ob für Paare oder Familien.

Vom Flur aus gelangen Sie auf den Balkon und in den großen Garten mit Terrasse. Hier haben Sie Ihr eigenes Stück Grün direkt vor der Tür, ideal für entspannte Sommerabende, zum Grillen mit Freunden oder als sicheren Spielbereich für Kinder. Die Gartenseite ist ruhig gelegen und bildet einen angenehmen Gegenpol zur urbanen Lage des Hauses.

Ausstattung:

Allgemein
- Eigentumswohnung im Erdgeschoss, ca. 89 m² Wohnfläche
- Mehrfamilienhaus von 1960, massive Bauweise
- Zentrale Lage in Duisburg-Neudorf zwischen Hauptbahnhof und Universität
- Renovierungsbedürftig, offen gestalteter Grundriss
- Potenzial für eine Vier-Zimmer-Aufteilung
- Ende 2024: Aufteilung in Eigentumswohnungen, eigenes Wohnungsgrundbuch

Ausstattung
- Großer Garten mit Terrasse, über Sondernutzungsrecht zugeordnet
- Balkon mit Zugang vom Flur
- Garage inklusive
- Großer zugeordneter Stellplatz vor der Garage
- Fernwärmeheizung
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Haus voll unterkellert, eigener Kellerraum

Modernisierungen
- 1990er-Jahre: Fassadendämmung
- Im selben Zusammenhang: Dachdämmung und Neueindeckung

Lagebeschreibung:

Duisburg-Neudorf verbindet eine zentrale Lage mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und bietet über 27.000 Einwohnern ein Zuhause. In direkter Nähe zur Wohnung befinden sich neben der Universität zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, zum Beispiel Edeka und Aldi.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598_6

Für den Feierabend finden Sie dank der zentralen Lage zwischen Sternbuschweg und Oststraße ausreichend Restaurants und Kneipen in direkter Umgebung.

Ihre Freizeit können Sie im nahegelegenen Duisburger Zoo, bei langen Spaziergängen im Stadtwald oder in der schnell erreichbaren Stadtmitte verbringen. Auch das Hallenbad Neudorf ist fußläufig erreichbar. An schönen Tagen lädt die "6-Seen-Platte" in Wedau zur Naherholung ein, mit dem Rad ist sie zügig erreicht.

Wer eine gute Autobahnanbindung benötigt, profitiert von der Nähe zur A 59 und A 3. Die Bushaltestellen "Kammerstraße" und "Bismarckstraße" sind in 3 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten unter anderem Verbindungen zum Hauptbahnhof sowie zur Universität.

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.

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

Objektbilder:

Vogelperspektive

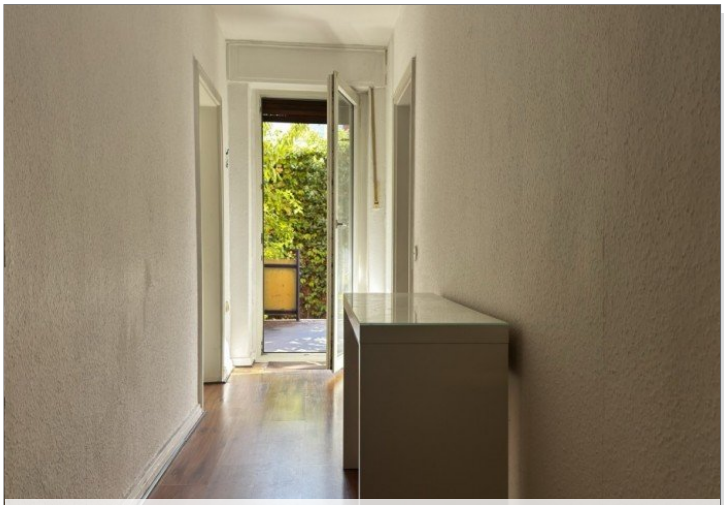
Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598_6

Garten


Flur

Garage

Küche

Bad

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598_6

Schlafzimmer

Lage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598_6

Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598_6

Ansprechpartner:

Telefon: 00492034829836
E-Mail: duisburg@immo-dieckmann.de

Firmendaten:

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80
Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03
E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de
Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen
Registernummer: HRB 4965
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112
Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026