

EXPOSÉ

DIECKMANN
IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

Cooler Bude mit Balkon Nähe Hbf



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 47057 Duisburg / Neudorf
Baujahr: 1953
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 60,25 m²
Nebenkosten (ca.): 177,- €
Heizkosten (ca.): 70,- €
Warmmiete (ca.): 667,- €
Etage: 3

Kaltmiete
€ 420,-

> Etagenwohnung
> Duisburg / Neudorf
> 3 Zimmer

> 60,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2779



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47057 Duisburg / Neudorf
Baujahr	1953
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	60,25 m²
Kaltmiete	420,- €
Nebenkosten (ca.)	177,- €
Heizkosten (ca.)	70,- €
Warmmiete (ca.)	667,- €
Kaution	1.260,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	147,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-07-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1953
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,25 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Duisburg-Neudorf-Süd. Sollten Sie sich ausschließlich für die Fakten interessieren, finden Sie alle relevanten Informationen unter dem Abschnitt "Ausstattung".

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder einen

Zwei-Personen-Haushalt. Neben drei Wohnräumen stehen Ihnen eine separate Küche, eine Diele, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Balkon und ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung wurde 2021 umfassend kernsaniert. Bitte beachten Sie, dass sie im vorgefundenen Zustand übernommen wird.

Die zentrale und lebhafte Lage bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Duisburger Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Aufgrund des Verkehrsaufkommens ist mit einer erhöhten Geräuschkulisse zu rechnen.

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse an dieser zentral gelegenen Wohnung und über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme. Nach Kontaktaufnahme erhalten Sie eine automatische E-Mail zur Vervollständigung Ihrer Kontaktdaten. Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir anschließend um die vollständige Angabe der Kontaktdaten.

Ausstattung:

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,25 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss

- 2 weitere Zimmer, flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzbar
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Balkon
- Eigener Kellerraum
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend kernsaniert.
- Tapeten und weißer Anstrich
- Bodenbeläge wurden im Zuge der damaligen Renovierung erneuert

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Duisburger Stadtteil Neudorf-Süd, einem zentral gelegenen und urban geprägten Stadtteil. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch die Nähe zum Duisburger Hauptbahnhof sowie zur Innenstadt aus. Der Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene gastronomische Angebote. Auch die Duisburger Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich der nahegelegene Duisburger Zoo sowie die Grün- und Erholungsbereiche rund um den Stadtwald an. Auch die Autobahnen A3, A40 und A59 sind über das nahegelegene Autobahnkreuz Kaiserberg gut erreichbar.

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neudorf
- > 3 Zimmer

- > 60,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2779



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 MIETVERTRAGS im privaten Bereich keine Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

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

Objektbilder:



Flur



Küche



Wohnzimmer

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neudorf
- > 3 Zimmer

- > 60,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2779



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Balkon



Badezimmer

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neudorf
- > 3 Zimmer

- > 60,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2779



Badezimmer

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neudorf
- > 3 Zimmer

- > 60,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2779



> 60,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2779

Firmendaten:

André Heinrich

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: