

# EXPOSÉ

## Doppelhaushälfte "Wohndeck114" mit Tiefgarage in Meiderich



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 47137 Duisburg / Meiderich  
Baujahr: 1990  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 114,02 m²  
Hausgeld (ca.): 220,- €  
Anzahl Etagen: 1  
Balkon: ja  
Terrasse: ja

**Kaufpreis  
€ 245.000,-**

> Doppelhaushälfte  
> Duisburg / Meiderich  
> 4 Zimmer

> 114,02 m² Wohnfläche  
> Objektnummer: 2782



## Objekteckdaten:

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Objektart                     | Doppelhaushälfte           |
| Adresse                       | 47137 Duisburg / Meiderich |
| Baujahr                       | 1990                       |
| Zimmerzahl                    | 4                          |
| Wohnfläche (ca.)              | 114,02 m²                  |
| Kaufpreis                     | 245.000,- €                |
| Hausgeld (ca.)                | 220,- €                    |
| Anzahl Etagen                 | 1                          |
| Balkon                        | ja                         |
| Terrasse                      | ja                         |
| Bauweise                      | Massiv                     |
| Garage                        | ja                         |
| Anzahl Stellplätze            | 2                          |
| Stellplatzart                 | Tiefgarage                 |
| Tiefgarage                    | Anzahl 2                   |
| Energieausweis                | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger    | GAS                        |
| Energieverbrauchskennwert     | 144,20 kWh / (m²*a)        |
| Energieausweis gültig bis     | 2036-03-05                 |
| Energieausweis Jahrgang       | ab dem 1.5.2014            |
| Energieausweis Werteklasse    | E                          |
| Energieausweis Baujahr        | 1990                       |
| Energieausweis Gebäudeart     | Wohngebäude                |
| Unterkellert                  | ja                         |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süd West                   |
| Schlafzimmer                  | 3                          |
| Badezimmer                    | 2                          |
| Küche                         | Einbauküche                |
| Heizung                       | Etagenheizung              |
| Befeuerung                    | Gas                        |
| Abstellraum                   | ja                         |
| Gäste-WC                      | ja                         |
| Zustand                       | gepflegt                   |
| bezugsfrei ab                 | sofort                     |
| Provision für Käufer          | 3,57% inkl. MwSt.          |

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2782



## Objektbeschreibung:

Auf dem Dach eines Geschäftsgebäudes liegen vier Wohneinheiten, angeordnet wie zwei Doppelhäuser. Jede hat einen eigenen Eingang und einen kleinen Vorgarten, erreichbar über einen gemeinsamen Vorplatz. Das wirkt fast wie ein kleiner Dorfplatz über den Dächern der Stadt. Es handelt sich hierbei um eine Wohneigentümergeinschaft (aufgeteilt nach WEG).

Auf ca. 114 m<sup>2</sup> verteilt sich ein durchdachter Grundriss auf zwei Etagen. Unten liegen die Einbauküche inkl. Elektrogeräten, ein Gäste-WC mit Dusche und ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Parkett. Von dort geht es auf die Westterrasse mit Markise. Oben finden Sie ein Schlafzimmer mit Ankleide, zwei weitere Zimmer, einen Balkon und ein Bad mit Wanne und Fenster. Dazu kommen ein gedämmter Spitzboden und ein Kellerraum.

Die Gas-Brennwerttherme ist von 2021, zwei Tiefgaragenstellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Das Hausgeld beträgt 220 EUR, die Rücklage ca. 14.000 EUR, und es sind keine anstehenden Maßnahmen bekannt.

Für alle, die das Gefühl eines eigenen Hauses suchen und auf die Vorteile einer Wohnung nicht verzichten möchten. Ein Ort, der bleibt.

## Ausstattung:

### Wohnen & Räume

- Ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC mit Dusche und Fenster
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Terrasse mit Westausrichtung
- Terrasse mit Markise
- Zeitgemäße Holzterrasse
- Weiße Türcargen
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Zwei weitere Zimmer im OG
- Balkon mit Markise
- Gedämmter Spitzboden
- Abstellmöglichkeit im Kellerbereich

### Technik & Bauzustand

- Gasetagenheizung von 2021
- Zeitgemäße Heizkörper
- Dach gedämmt
- Fassade gedämmt
- Doppelverglaste Kunststoffenster
- Rollläden im Wohnzimmer und Gäste-WC
- Gepflegter Gesamtzustand

### Extras

- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Einbauküche inklusive Elektrogeräte

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt eingebettet in einen gewachsenen Teil von Duisburg-Meiderich. Ein Quartier, das nicht laut auftritt, sondern durch Beständigkeit, Nachbarschaft und kurze Wege überzeugt. Hier wohnt man zurückgezogen - und ist dennoch mitten im Leben.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Apotheken sowie weitere Nahversorger sind schnell erreichbar und erleichtern den Alltag spürbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld. Grünflächen und kleine Rückzugsorte laden zu Spaziergängen ein und sorgen für einen wohltuenden Ausgleich zum urbanen Leben.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Die umliegenden Autobahnen A59, A42 und A3 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt, ins Ruhrgebiet sowie in Richtung Düsseldorf. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden und sorgt für Flexibilität im Alltag.

## 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

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2782



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. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte  
[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

#### Objektbilder:



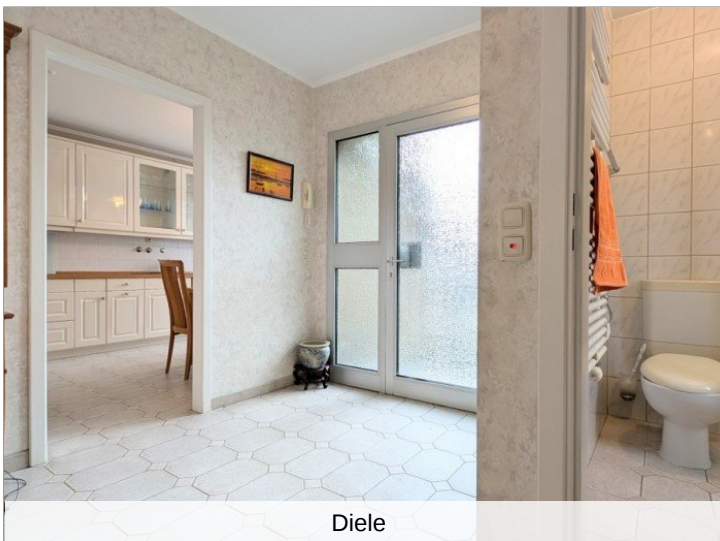
Wohnanlage



Küche



Gäste-WC



Diele



Esszimmer

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2782



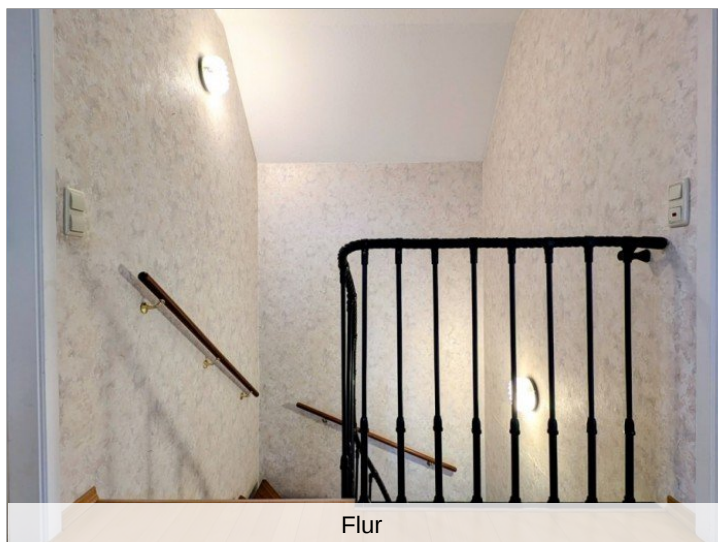
Esszimmer



Wohnbereich



Terrasse



Flur



Wohnbereich



Schlafzimmer

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2782



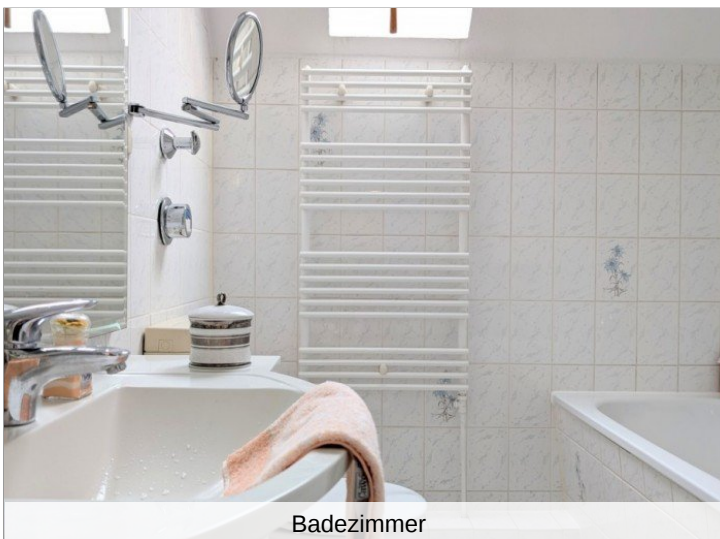
Kinderzimmer 2



Tiefgaragenstellplätze



Balkon



Badezimmer

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2782



Grundriss EG

- > Doppelhaushälfte
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2782



Grundriss OG

> 114,02 m² Wohnfläche  
> Objektnummer: 2782

**Firmendaten:**

## Ordnungsamt Unna

**Ihre Notizen:**