

EXPOSÉ

Modernisierte Wohnung "Dachgold" in Meiderich



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 47137 Duisburg
Baujahr: 1969
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 47,61 m²
Hausgeld (ca.): 205,30 €
Bauweise: Massiv
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis
€ 70.000,-

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
 > 2 Zimmer

> 47,61 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 2540



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47137 Duisburg
Baujahr	1969
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	47,61 m ²
Kaufpreis	70.000,- €
Hausgeld (ca.)	205,30 €
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	139,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Charmante Dachgeschosswohnung mit modernem Wohngefühl auf ca. 48 m² Wohnfläche. Der offene Wohn- und Küchenbereich mit kleiner Theke schafft eine gemütliche und zeitgemäße Atmosphäre. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Zudem verfügt die Wohnung über ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Das Dach wurde 2025 vollständig erneuert und neu gedämmt. Im Zuge der Arbeiten wurde auch die Wohnung renoviert. Aktuell ist die Wohnung möbliert über eine Agentur vermietet und eignet sich sowohl zur Kapitalanlage als auch zur späteren Eigennutzung. Dank der modernen Gestaltung bietet die Wohnung eine attraktive Vermietbarkeit.

Ausstattung:

Dachgeschosswohnung mit modernem und gemütlichem Wohngefühl

- Ca. 48 m² Wohnfläche
- Offener Wohn- und Küchenbereich
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Dach 2025 vollständig erneuert und neu gedämmt
- Wohnung im Zuge der Dacharbeiten renoviert
- Aktuell möbliert über eine Agentur vermietet
- Flexible Nutzung möglich
- Hausgeld laut Abrechnung 2024: 205,30 EUR monatlich
- Rücklagenstand zum 31.12.2024: 108.455,16 EUR

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt im Herzen von Duisburg-Meiderich - einem Stadtteil mit gewachsener Struktur, stabiler Mietnachfrage und guter Anbindung. Hier verbindet sich urbanes Leben mit nachbarschaftlicher Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, was die Lage für Familien ebenso attraktiv macht wie für Berufspendler.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Bus- und Straßenbahnlinien erschließen das Umfeld, der Duisburger Hauptbahnhof ist zügig erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A42 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Zugleich bieten Grünflächen und Sportanlagen im Umfeld Raum für Erholung. Meiderich steht für Bodenständigkeit, Beständigkeit und eine verlässliche Vermietbarkeit - eine Lage mit Substanz und Perspektive.

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

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 47,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2540



Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

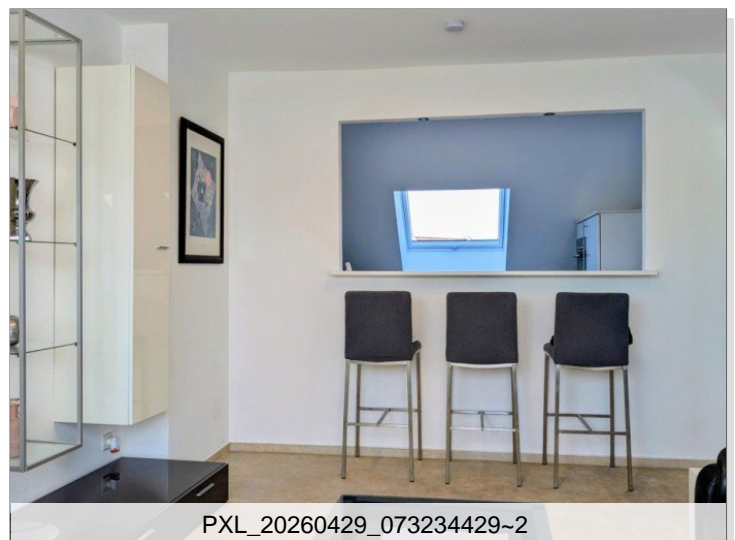
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres 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. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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

Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 47,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2540



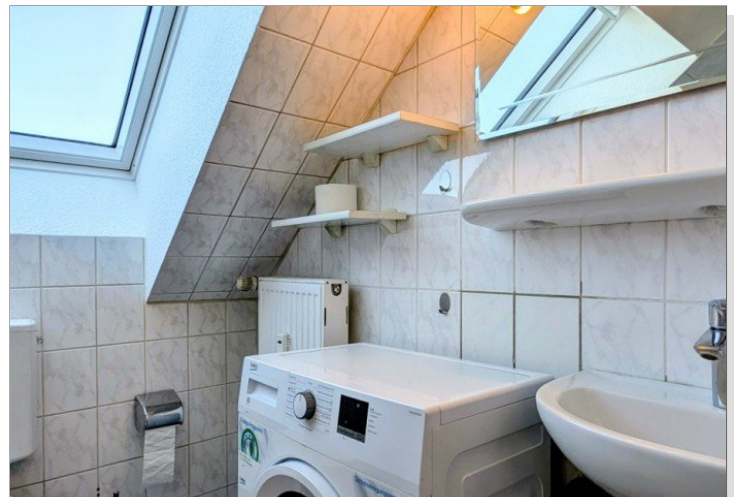
PXL_20260429_073332329~2



PXL_20260429_073556089~2



PXL_20260429_073342110~2



PXL_20260429_073701115~2



PXL_20260429_073524918~2



PXL_20260429_074030781~2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 47,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2540



PXL_20260429_074136022

