

EXPOSÉ

Open-Door-Besichtigung am 06.06. | Wohnung "MiniFlat O802" - Apartment in Walsum



ECKDATEN

Objektart: Wohnanlagen
Adresse: 47178 Duisburg
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 26,30 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 26,32 m²
Bauweise: Massiv
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Kaufpreis
€ 55.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Wohnanlagen

> Duisburg

> 1 Zimmer

> 26,32 m² Fläche

> Objektnummer: 2170

**Objekteckdaten:**

Objektart	Wohnanlagen
Adresse	47178 Duisburg
Baujahr	1965
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	26,30 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	26,32 m ²
Kaufpreis	55.000,- €
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	98 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-01-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Bodenbelag	Laminat
Abstellraum	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	4.200,- €
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Kommen Sie gerne am 6.6. zu unserer Open Door Besichtigung von 15:00 bis 17:00 Uhr vorbei.

Zum Verkauf steht die "MiniFlat O802", ein 1-Zimmer-Apartment im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Duisburg-Walsum. Auf ca. 26,3 m² Wohnfläche bietet sie eine kompakte und solide Grundlage für eine Kapitalanlage. Aktuell ist die Wohnung nicht vermietet und kann neu positioniert werden. Eine vergleichbare Wohnung mit gleicher Größe im selben Haus wurde zuletzt zu einer monatlichen Kaltmiete von ca. 350,00 Euro vermietet, was das Mietpotenzial der Einheit verdeutlicht.

Die Verwaltung ist professionell organisiert, Unterlagen liegen vor. Die Fernwärmeversorgung sorgt für eine zuverlässige Energieversorgung bei geringem Instandhaltungsaufwand.

Die Lage überzeugt mit guter Infrastruktur, Nahversorgung, Schulen, Ärzten sowie ÖPNV- und Autobahnbindung.

Ein unkompliziertes Investment mit attraktiver Einstiegshürde. Fordern Sie für weitere Details gern unser ausführliches Exposé an.

Ausstattung:

- 1-Zimmer-Apartment
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Fernwärmeversorgung
- Neues Dach beauftragt und finanziert
- Kunststofffenster
- Doppelverglasung
- Duschbad

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Walsum, einer ruhigen und gut angebundenen Wohnlage im Duisburger Norden. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnsiedlungen mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar, ebenso der Wochenmarkt am Franz-Lenze-Platz. Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Zahlreiche Grünflächen sowie der nahe Rhein mit Deichanlagen, Rad- und Spazierwegen bieten hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Auch der Revierpark Mattlerbusch mit Schwimmbad und Sauna ist nur wenige Minuten entfernt.

Über die A59 und den öffentlichen Nahverkehr besteht eine gute Anbindung an die Duisburger Innenstadt sowie an Städte des Ruhrgebiets und Rheinlandes. Die nahegelegene Stadt Dinslaken ist mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten erreichbar.

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

- > Wohnanlagen
- > Duisburg
- > 1 Zimmer

- > 26,32 m² Fläche
- > Objektnummer: 2170



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

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

Objektbilder:



Treppenhaus



Wohnbereich



Wohnbereich



Haustür

Eckdaten

- > Wohnanlagen
- > Duisburg
- > 1 Zimmer

- > 26,32 m² Fläche
- > Objektnummer: 2170



Wohnbereich



Badezimmer



Außenansicht

Dieckmann Immobilien GmbH

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

