DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

"Potenzial68" - Eigentumswohnung zum Modernisieren

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 47169 Duisburg
Baujahr: 1939
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 71,43 m²
Nutzfläche (ca.): 14,18 m²
Hausgeld (ca.): 330,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 1

Kaufpreis € 50.000,-

© 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

> Etagenwohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 71,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2581

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47169 Duisburg
Baujahr	1939
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	71,43 m²
Nutzfläche (ca.)	14,18 m²
Kaufpreis	50.000,- €
Hausgeld (ca.)	330,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	107,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-12-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1939
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Fahrradraum	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	4,76 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Angeboten wird eine leerstehende 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage zwischen Marxloh und Röttgersbach. Die ca. 71 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 6-Familien-Hauses und verfügt über einen ansprechenden Grundriss.

Besonders geeignet ist die Wohnung für Eigennutzer mit einer kleinen Familie, da der nahegelegene Jubiläumshain ideale Voraussetzungen für entspannte Familientage bietet. Doch auch Kapitalanleger kommen hier auf ihre Kosten.

Das monatliche Hausgeld inkl. Rücklagen liegt laut dem Wirtschaftsplan von 2027 bei 330,00 Euro. Hiervon sind 72,53 Euro für die Erhaltungsrücklage vorgesehen. Für zukünftige Investitionen sind dadurch bereits Rücklagen in ordentlicher Höhe verfügbar.

Fordern Sie für weitere Informationen sowie ein Immobilienvideo gerne unser aussagekräftiges und ausführliches Exposé an.

Ausstattung:

Leerstehende 2-Zimmer-Wohnung an der Stadtteilgrenze Röttgersbach und Marxloh
- ca. 71 m²
- 1.OG

- Kleine Loggia
- Praktischer Essbereich
- Abstellraum im Keller

- Sanierungsbedürftiger Zustand mit viel Gestaltungspotenzial
- Attraktiver Kaufpreis

- Hausgeld: 330,00 Euro
- Rücklagen stand 30.06.2025: 66.153,65 Euro
- Davon 4.254,87 Euro zur Wohnung gehörend

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich ca. 10 Min. fußläufig vom Erholungspark Jubiläumshain entfernt. Der Mattlerbusch mit der Niederrheintherme ist ca. 2 km entfernt und der Landschaftspark Duisburg-Nord ist mit dem Rad gut erreichbar. Sollten Sie noch mehr Erholung wünschen, hilft Ihnen gern das empfehlenswerte Reisebüro Kautz weiter, welches sich 700 m die Straße runter befindet.

Die Verkehrsanbindungen, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sind gut. Mehrere Buslinien halten quasi direkt vor der Türe und eine Straßenbahnlinie ebenfalls. Die Autobahnen A3, A59, A40, A42, sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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.

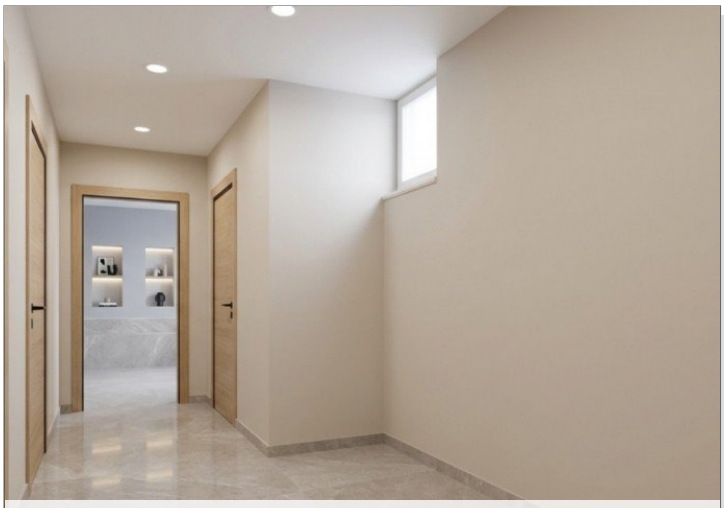
Geldwäschehinweis:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die 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 4,76 % 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:

Eingang


Fur (KI-Beispiel)

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 71,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2581

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Schlafzimmer (KI-Beispiel)

Kinderzimmer (KI-Beispiel)

Badezimmer

© 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

> Etagenwohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 71,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2581

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

> Etagenwohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 71,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2581

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