

# EXPOSÉ

## "Potenzial68" - Eigentumswohnung zum Modernisieren



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 47169 Duisburg  
Baujahr: 1939  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 68,17 m²  
Nutzfläche (ca.): 14,18 m²  
Hausgeld (ca.): 330,- €  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 1

**Kaufpreis  
€ 50.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

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

&gt; Etagenwohnung

&gt; Duisburg

&gt; 3 Zimmer

&gt; 68,17 m² Wohnfläche

&gt; Objektnummer: 2581

**Objekteckdaten:**

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart                  | Etagenwohnung                    |
| Adresse                    | 47169 Duisburg                   |
| Baujahr                    | 1939                             |
| Zimmerzahl                 | 3                                |
| Wohnfläche (ca.)           | 68,17 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. 68 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
- 68,17 m²
- 1.OG
- Kleine Loggia
- Praktischer Essbereich
- Abstellraum im Keller
- Renovierungsbedürftiger 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

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 68,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2581



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 Handelsregistrauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

#### Provisionshinweis:

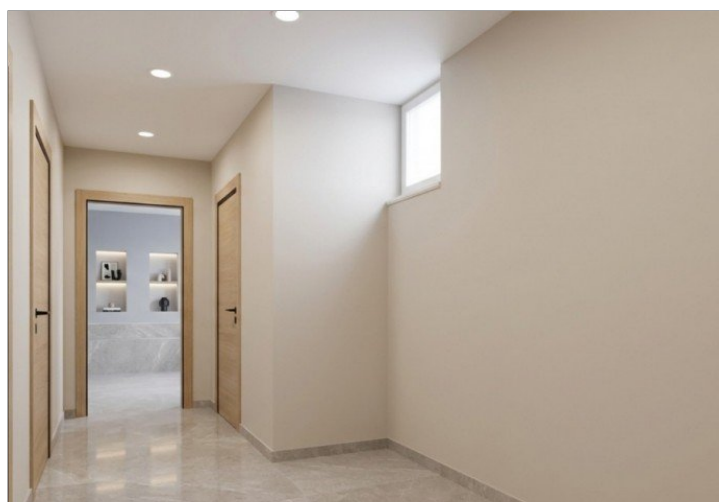
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 4,76 % inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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

#### Objektbilder:



Eingang



Fur (KI-Beispiel)



Küche

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 68,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2581



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer (KI-Beispiel)



Kinderzimmer (KI-Beispiel)



Badezimmer

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 68,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2581



Grundriss



> 68,17 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2581

**Firmendaten:**

## Ordnungsamt Unna

## Seite 6/6