

EXPOSÉ

Vielseitige Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 47229 Duisburg

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 70,38 m²

Nutzfläche (ca.): 18,16 m²

Hausgeld (ca.): 427,94 €

Terrasse: ja

Bauweise: Massiv

**Kaufpreis
€ 175.000,-**

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Erdgeschosswohnung

> Duisburg

> 2 Zimmer

> 70,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2509



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	47229 Duisburg
Baujahr	1962
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	70,38 m²
Nutzfläche (ca.)	18,16 m²
Kaufpreis	175.000,- €
Hausgeld (ca.)	427,94 €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	117,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2030-08-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 2 Zimmer

> 70,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2509



Objektbeschreibung:

Flexibel wohnen mit Potenzial - 70 m² Eigentumswohnung mit Wintergarten, Gemeinschaftsgarten und zusätzlichem Hobbybereich in Duisburg-Rheinhausen

Diese gepflegte Eigentumswohnung in Duisburg-Rheinhausen überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem besonderen Extra: Auf rund 70 m² Wohnfläche bietet sie aktuell 2 Zimmer, lässt sich jedoch mit wenig Aufwand wieder in eine 3-Zimmer-Wohnung verwandeln. Ein heller Wintergarten, eine Garage, ein Gemeinschaftsgarten sowie der direkt von der Wohnung aus erreichbare Keller mit zusätzlichem Hobbyraum runden dieses Angebot ab.

Ausstattung:

Vielseitige Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial

- Ca. 70 m² Wohnfläche
- Aktuell 2-Zimmer-Wohnung
- Rückbau zur 3-Zimmer-Wohnung mit geringem Aufwand möglich
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Wintergarten
- Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper sowie Dusche und Wanne
- Abstellkammer im Flur
- 2 Kellerräume und Dachboden
- Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung
- Direkter Zugang von der Wohnung in den Keller
- Zusätzlicher Hobby-, Fitness- oder Arbeitsraum im Keller möglich
- Praktischer und gut durchdachter Grundriss
- Garage inkl. Stromanschluss und Zähler (230V)
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und ÖPNV in der Nähe
- Hausgeld: 427,94 EUR pro Monat
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Lagebeschreibung:

Friemersheim ist Heimat von ca. 12.200 Menschen und Teil von Rheinhausen. Der gewachsene Stadtteil auf der linken Rheinseite überzeugt mit ruhiger Wohnatmosphäre, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar und machen den Standort besonders familienfreundlich. Für Spaziergänge und Fahrradtouren bieten sich der Rhein und die umliegenden Grünflächen an. Auch der nahegelegene Kruppsee und der Töppersee laden zu erholsamen Auszeiten und Freizeitaktivitäten ein.

Besonders praktisch ist der Bahnhof Rheinhausen, der nur ca. 2

Gehminuten entfernt liegt. Trotz der kurzen Distanz bleibt die Wohnlage angenehm ruhig - der Bahnbetrieb ist kaum wahrnehmbar. Über A40, A57 und den öffentlichen Nahverkehr sind Duisburger Innenstadt, Krefeld und Düsseldorf zügig erreichbar. Eine Lage, die Ruhe, Freizeitwert und Alltagstauglichkeit ideal verbindet.

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 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 XXXXXXXX inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 70,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2509



Objektbilder:



Vorderansicht



Wohn-/ Essbereich



Wohnzimmer



Essbereich 1.0



Essbereich 2.0

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 70,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2509



Essbereich 3.0



Schlafzimmer Deko



Wintergarten 1.0



Schlafzimmer



Wintergarten 2.0



Schlafzimmer 2.0

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 70,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2509



Küche 1.0



Badezimmer 2.0



Küche 2.0



Badezimmer 3.0



Badezimmer 1.0



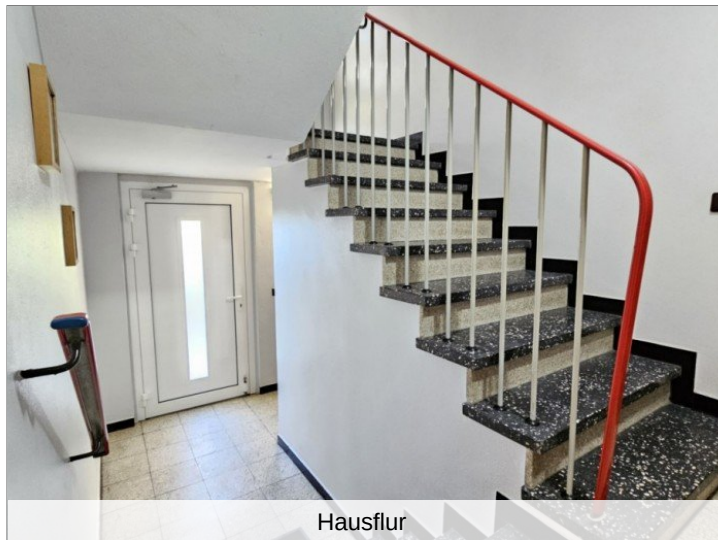
Wohnungsflur

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 70,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2509



Wohnungsflur 2.0



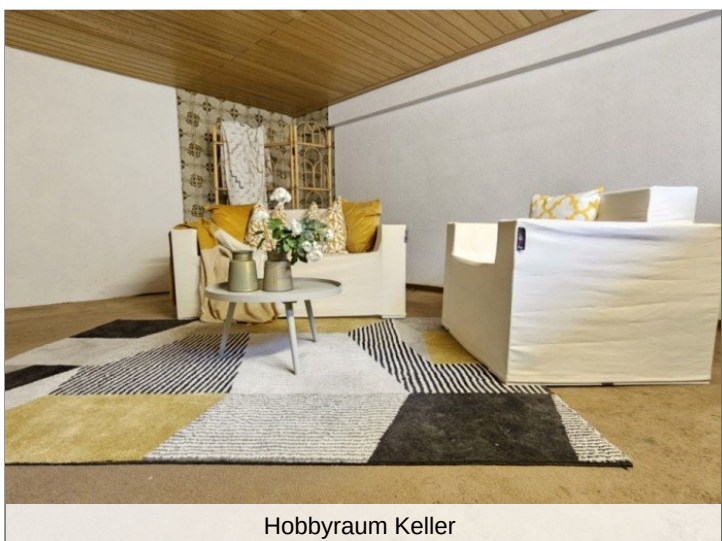
Hausflur



Flur zum Hobbyraum



Gemeinschaftsgarten 1.0



Hobbyraum Keller



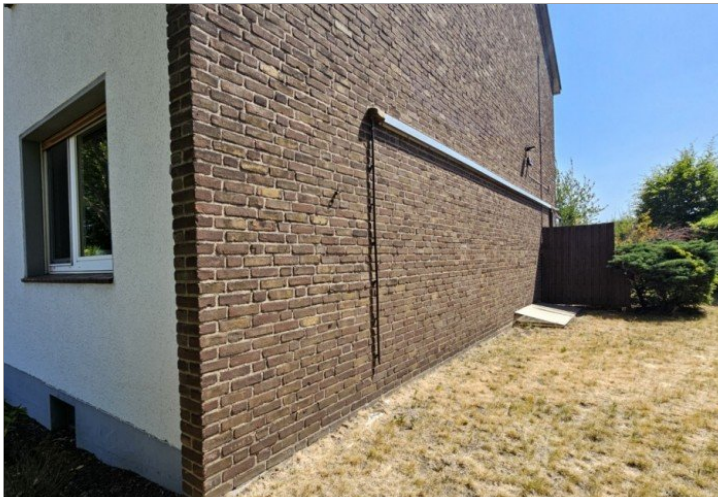
Gemeinschaftsgarten 2.0

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 70,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2509



Garagenhof



Fassade



Vorgarten

> 70,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2509

Firmendaten:

Telefon: 004928419995849
Mobil: 00491634012407
E-Mail: moers@immo-dieckmann.de

Beate Schmidt

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 Gewerbebeanmeldung 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: