

EXPOSÉ

"Wohndeck114" über den Dächern von Meiderich



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 47137 Duisburg / Meiderich
Baujahr: 1990
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 114,02 m²
Hausgeld (ca.): 220,- €
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 245.000,-

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 / Meiderich
- > 4 Zimmer
- > 114,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2394



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47137 Duisburg / Meiderich
Baujahr	1990
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114,02 m ²
Kaufpreis	245.000,- €
Hausgeld (ca.)	220,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	144,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1990
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd West
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2394



Objektbeschreibung:

Das WOHNDECK ist kein Ort für Zufälle.

Es ist ein Platz für Ankommen, für Durchatmen, für den Moment, in dem der Tag leiser wird.

Oben gelegen, fern vom Trubel, und doch mittendrin.

Mit eigenem Eingang, eigener Tür, eigenem Rhythmus.

Hier wohnt man nicht "in einer Einheit", sondern auf seinem Deck - mit Raum nach vorne, Sonne im Westen und dem Gefühl, für sich zu sein.

WOHNDECK verbindet, was selten zusammenkommt:

das Hausgefühl einer Doppelhaushälfte mit der Klarheit einer Eigentumswohnung.

Vier private Zugänge, kleine Vorgärten, Terrassen als Feierabendplätze - ein Ensemble wie geschaffen für Menschen, die Freiheit lieben, aber Gemeinschaft nicht ausschließen wollen.

Wenn abends die Sonne langsam über Meiderich wandert

und das Licht auf den Terrassen weich wird,

dann zeigt WOHNDECK, was es wirklich ist:

kein Objekt, sondern ein Zuhause mit Haltung.

Ein Ort für Gespräche.

Ein Ort für Kinderlachen und ruhige Morgen.

Ein Ort, der nicht laut sein muss, um Eindruck zu hinterlassen.

Ausstattung:

Wohnen & Räume

- Ca. 114 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC mit Dusche und Fenster
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Terrasse mit Westausrichtung
- Terrasse mit Markise
- Zeitgemäße Holzterrasse
- Weiße Türcargen
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Zwei weitere Zimmer im OG
- Balkon mit Markise
- Gedämmter Spitzboden
- Abstellmöglichkeit im Kellerbereich

Technik & Bauzustand

- Gasanlagenheizung von 2021
- Zeitgemäße Heizkörper
- Dach gedämmt
- Fassade gedämmt
- Doppelverglaste Kunststoffenster

- Rollläden im Wohnzimmer und Gäste-WC
- Gepflegter Gesamtzustand

Extras

- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Einbauküche inklusive Elektrogeräte

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt eingebettet in einen gewachsenen Teil von Duisburg-Meiderich. Ein Quartier, das nicht laut auftritt, sondern durch Beständigkeit, Nachbarschaft und kurze Wege überzeugt. Hier wohnt man zurückgezogen - und ist dennoch mitten im Leben.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Apotheken sowie weitere Nahversorger sind schnell erreichbar und erleichtern den Alltag spürbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld. Grünflächen und kleine Rückzugsorte laden zu Spaziergängen ein und sorgen für einen wohltuenden Ausgleich zum urbanen Leben.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Die umliegenden Autobahnen A59, A42 und A3 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt, ins Ruhrgebiet sowie in Richtung Düsseldorf. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden und sorgt für Flexibilität im Alltag.

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

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2394



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:

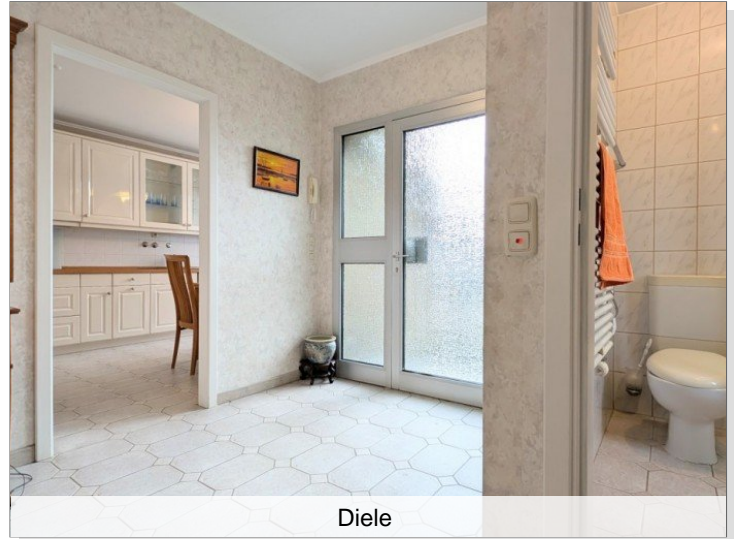
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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

Objektbilder:



Wohnanlage



Diele



Küche



Gäste-WC

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2394



Esszimmer



Wohnbereich



Esszimmer



Wohnbereich



Terrasse



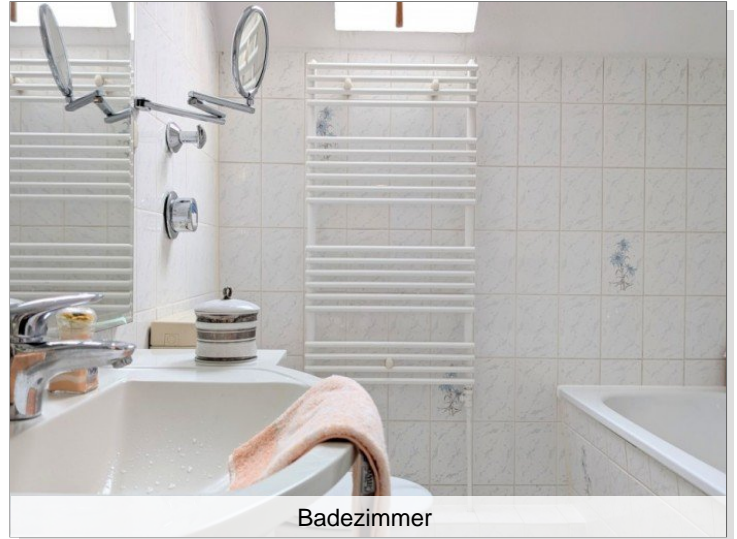
Flur

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2394



Schlafzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer 2



Tiefgaragenstellplätze



Balkon

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2394



Grundriss EG

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Meiderich
- > 4 Zimmer

- > 114,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2394



Grundriss OG

