

# EXPOSÉ

## Wohnung "Baumallee" in Duisburg-Duisern



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 47058 Duisburg / Duisern  
Baujahr: 1954  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 47,15 m²  
Hausgeld (ca.): 270,- €  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 1  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis  
€ 120.000,-**

> Etagenwohnung  
> Duisburg / Duissern  
> 2 Zimmer

> 47,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2731



## Objekteckdaten:

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Objektart                  | Etagenwohnung                 |
| Adresse                    | 47058 Duisburg / Duissern     |
| Baujahr                    | 1954                          |
| Zimmerzahl                 | 2                             |
| Wohnfläche (ca.)           | 47,15 m <sup>2</sup>          |
| Kaufpreis                  | 120.000,- €                   |
| Hausgeld (ca.)             | 270,- €                       |
| Etage                      | 1                             |
| Anzahl Etagen              | 1                             |
| Bauweise                   | Massiv                        |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme                     |
| Energieverbrauchskennwert  | 123 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis  | 2029-02-24                    |
| Energieausweis Jahrgang    | ab dem 1.5.2014               |
| Energieausweis Werteklasse | D                             |
| Energieausweis Baujahr     | 1954                          |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude                   |
| Unterkellert               | ja                            |
| Schlafzimmer               | 1                             |
| Badezimmer                 | 1                             |
| Bodenbelag                 | Fliesen, Laminat              |
| Heizung                    | Zentralheizung, Fernheizung   |
| Befuerung                  | Fernwärme                     |
| Wasch- / Trockenraum       | ja                            |
| Zustand                    | gepflegt                      |
| bezugsfrei ab              | sofort                        |

## Objektbeschreibung:

Diese charmante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss links bietet auf ca. 47,15 m<sup>2</sup> ein großes, zentrales Wohnzimmer mit Zugang zur Küche, ein separates Schlafzimmer, einen praktischen Flur sowie ein Bad. Wände mit weiß gestrichener Raufasertapete, durchgängig moderner Laminatboden - gepflegt und bezugsfertig.

Die Immobilie befindet sich an einer schönen und grünen Straße mit tollem Baumbestand

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Kurzfristig frei, daher ideal für Eigennutzer wie Kapitalanleger. Eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Waschkeller im Haus. Das Haus wurde 1954 gebaut und wird durch einen Fernwärmeanschluss beheizt.

Interesse geweckt? Melden Sie sich für einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung:

- Eigentumswohnung in Duissern
- 1. Obergeschoss
- ca. 47,15 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Baujahr 1954
- Fernwärmeanschluss
- Beliebte Wohnlage in Duissern
- Kurzfristig frei
- Für Eigennutzer und Kapitalanleger
- Eigener Kellerraum
- Waschkeller
- Provisionsfrei
- Wände mit weiß gestrichener Raufasertapete
- Moderner Laminatboden

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im beliebten Duisburger Stadtteil Duissern, der zum Stadtbezirk Mitte gehört und mit rund 14.900 Einwohnern eine lebendige, grüne Nachbarschaft bietet. Duissern grenzt unmittelbar an den Duisburger Hauptbahnhof sowie an den Campus der Universität Duisburg-Essen - Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und Hochschule sind damit fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar. Für Naherholung sorgen der Zoo Duisburg, der bereits seit 1934 hier beheimatet ist, der Botanische Garten sowie der grüne Gürtel rund um Kantpark und Kaiserberg.

Auch die Anbindung überzeugt: Der U-Bahnhof Duissern wird von der Linie U79 und der Straßenbahnlinie 903 bedient, über die Autobahnanschlussstelle an der A 59 sind zudem A 40 und A 3 schnell erreicht. Wer Wert auf kurze Wege bei gleichzeitig grünem Umfeld legt, findet in Duissern ein Zuhause mit echter Stadt-Grün-Balance.

Wer dem MSV die Daumen drückt, kann von hier aus mit dem Fahrrad zu den Heimspielen fahren.

## 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,



- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 2 Zimmer

- > 47,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2731



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:

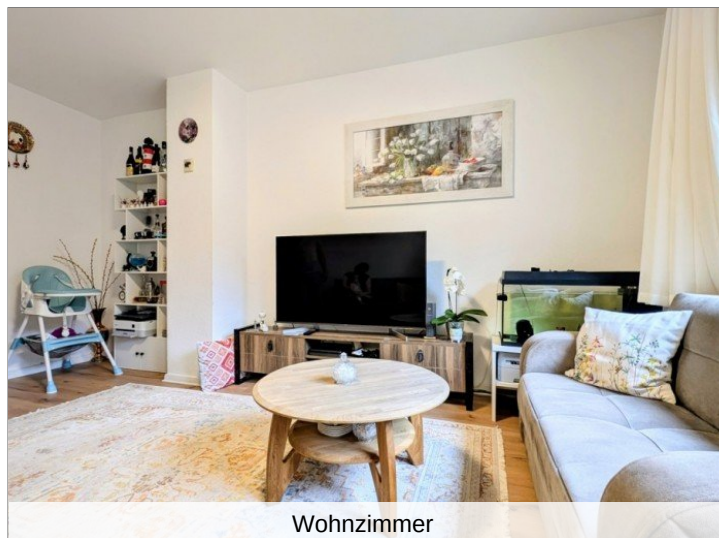
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres 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 3,57% 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](http://www.dieckmann-immobilien.de)

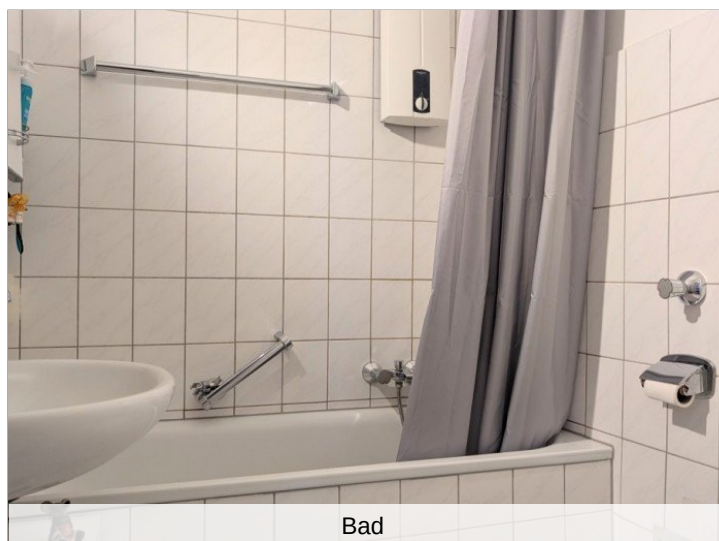
#### Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer

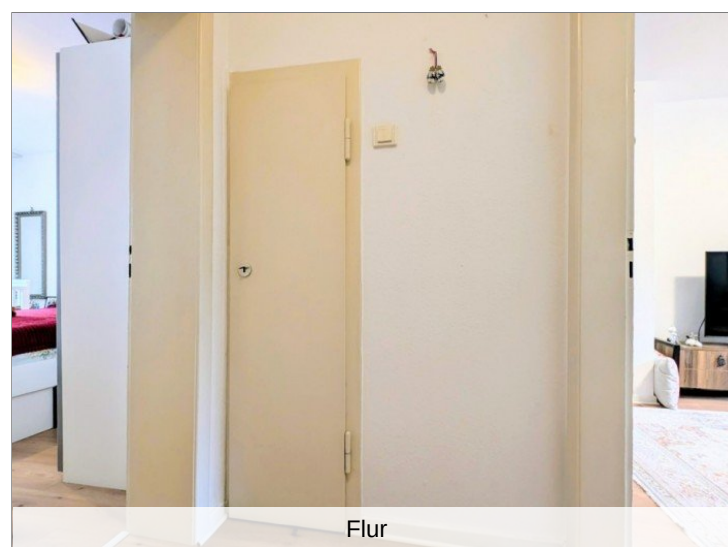


Bad

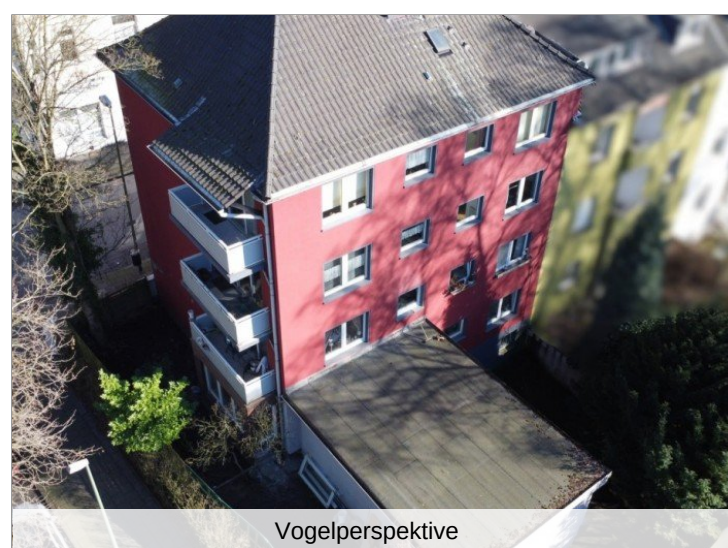
- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 2 Zimmer

> 47,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2731



Flur



Vogelperspektive



- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 2 Zimmer

- > 47,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2731



> 47,15 m² Wohnfläche  
> Objektnummer: 2731

**Firmendaten:**

Lea Pientka

Ordnungsamt Unna