DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Wohnung "Lichtoase" in Duisburg-Walsum

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 47178 Duisburg / Vierlinden
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 68 m²
Hausgeld (ca.): 272,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja

Kaufpreis € 125.000,-

© 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 / Vierlinden
> 3 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2666

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47178 Duisburg / Vierlinden
Baujahr	1965
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	68 m²
Kaufpreis	125.000,- €
Hausgeld (ca.)	272,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	125 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-06-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Lichtdurchflutet, gepflegt und mit eigenem Balkon: Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss links in Duisburg-Walsum überzeugt auf den ersten Blick. Vom großzügigen Flur mit eingebautem Garderobenschrank erreichen Sie bequem alle Räume - Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad. Das Wohnzimmer punktet mit Fenstern auf zwei Seiten, wodurch sich das Licht in der Raummitte trifft und eine besonders helle, moderne Atmosphäre entsteht. Das Badezimmer wurde bereits hochwertig saniert und verfügt über Wanne, Duschabtrennung und ein eigenes Fenster. Absolutes Highlight ist der eigene Balkon - ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft. Ein zusätzlicher Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Das Haus (Baujahr 1965) wird per Fernwärme beheizt.

Ausstattung:

Gepflegte Eigentumswohnung
- ca. 68 m²
- Großzügiger Flur
- Garderobenschrank
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Badezimmer bereits saniert
- Badewanne mit Duschabtrennung
- Fenster im Bad (Tageslicht)
- Wohnzimmer mit Fenstern auf zwei Seiten
- Balkon
- Kellerraum
- Beheizung per Fernwärme
- Ruhige Lage
- Gepflegte Gemeinschaft
- Nicht umlagefähige Nebenkosten ca. 59 Euro

Lagebeschreibung:

Walsum wurde im Jahre 1144 erstmals erwähnt und 1975 nach Duisburg eingemeindet. Im Norden Duisburgs liegend ist Walsum die Heimat von über 50.000 Menschen.

Die Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße in einem reinen Wohngebiet. Aufgrund der Nähe zur Friedrich-Ebert-Straße wird Ihnen eine perfekte Verkehrsanbindung geboten. Auch Bahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten auf der Hauptstraße erreichbar.

Darüber hinaus verfügt der Stadtteil über eine Anbindung an die Autobahn A59, über welche in kurzer Zeit die Autobahnen A3, A40, A42 sowie A57 erreicht werden können.

Ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot wird Ihnen durch das Allwetterbad und die öffentlichen Parks in der Nähe geboten. Der bekannte Franz-Lenze-Platz, der Kometenplatz sowie die beliebte Dinslakener Innenstadt sind zügig erreicht und ermöglichen Ihnen den täglichen Bedarf abzudecken. Schulen, Ärzte und Supermärkte sind ebenfalls in der Nähe angesiedelt.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln,

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Etagenwohnung
> Duisburg / Vierlinden
> 3 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2666

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 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

Objektbilder:

Vorderansicht

Wohnzimmer

Wohnzimmer

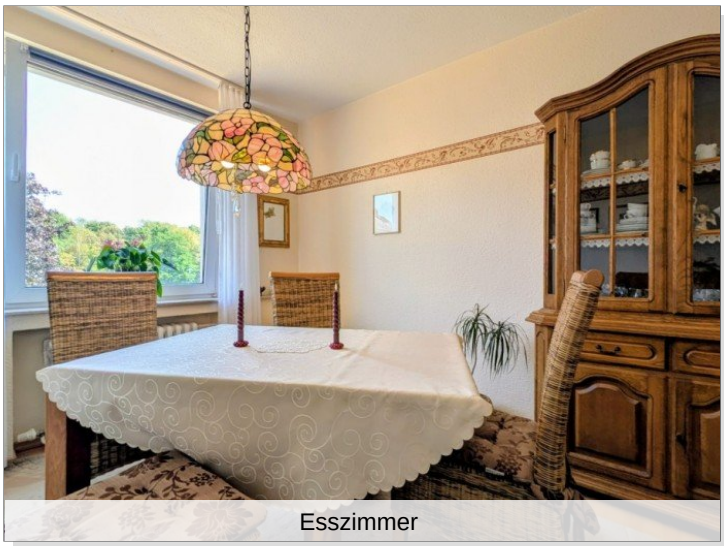
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

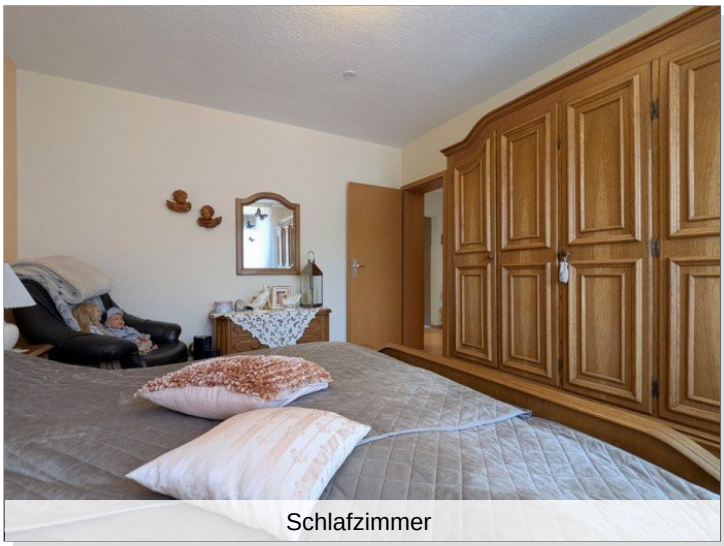
> Etagenwohnung
> Duisburg / Vierlinden
> 3 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2666

Balkon

Küche

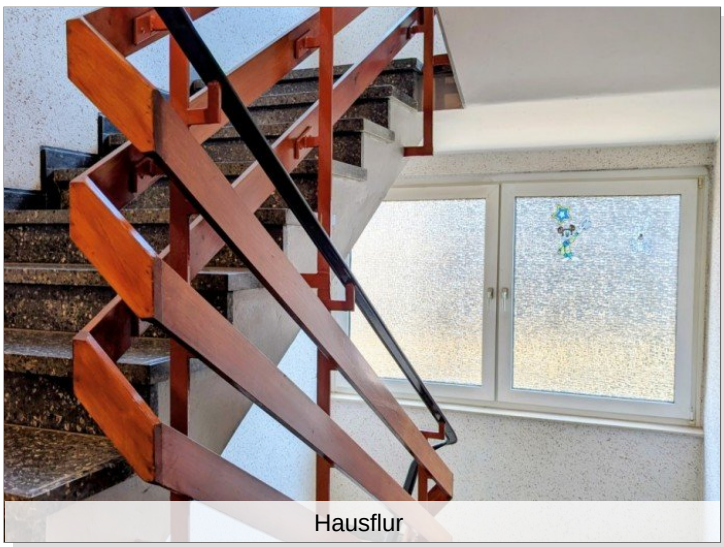


Esszimmer



Schlafzimmer

Badezimmer



Hausflur

© 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 / Vierlinden
> 3 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2666

Fernwärme

© 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 / Vierlinden
> 3 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2666

Grundriss

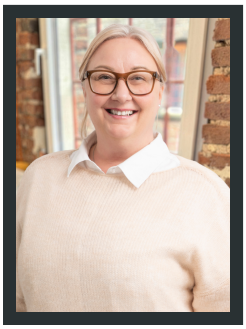
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 / Vierlinden
> 3 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2666

Ansprechpartner:



Frau Sandra Hadrovic

Telefon: 00492034829836
E-Mail: duisburg@immo-dieckmann.de

Sandra Hadrovic

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