

# EXPOSÉ

DIECKMANN  
IMMOBILIEN®  
... einfach schneller zuhause!

## Wohnung "Planet 87" in Walsum - Viel Raum. Viel Potenzial.



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 47179 Duisburg

Baujahr: 1974

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 87,12 m²

Hausgeld (ca.): 382,- €

Aufzug: Personenaufzug

Balkon: 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

> 3 Zimmer

> 87,12 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2627



## Objekteckdaten:

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Objektart                     | Erdgeschosswohnung               |
| Adresse                       | 47179 Duisburg                   |
| Baujahr                       | 1974                             |
| Zimmerzahl                    | 3                                |
| Wohnfläche (ca.)              | 87,12 m²                         |
| Kaufpreis                     | 175.000,- €                      |
| Hausgeld (ca.)                | 382,- €                          |
| Aufzug                        | Personenaufzug                   |
| Balkon                        | ja                               |
| Bauweise                      | Massiv                           |
| Garage                        | ja                               |
| Anzahl Stellplätze            | 1                                |
| Garage                        | Anzahl 1                         |
| Energieausweis                | Verbrauchsausweis                |
| Wesentlicher Energieträger    | Fernwärme                        |
| Energieverbrauchskennwert     | 131,70 kWh / (m²*a)              |
| Energieausweis gültig bis     | 2027-12-13                       |
| Energieausweis Jahrgang       | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieausweis Werteklasse    | E                                |
| Energieausweis Baujahr        | 1974                             |
| Energieausweis Gebäudeart     | Wohngebäude                      |
| Unterkellert                  | ja                               |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | West                             |
| Schlafzimmer                  | 2                                |
| Badezimmer                    | 1                                |
| WC                            | 1                                |
| Heizung                       | Fernheizung                      |
| Befuerung                     | Fernwärme                        |
| Wasch- / Trockenraum          | ja                               |
| Abstellraum                   | ja                               |
| Gäste-WC                      | ja                               |
| Zustand                       | teil / vollrenovierungsbedürftig |
| bezugsfrei ab                 | sofort                           |
| Provision für Käufer          | 3,57 % inkl. MwSt.               |



- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 87,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2627



## Objektbeschreibung:

Diese rund 87 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage bietet viel Platz und großes Gestaltungspotenzial. Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und angrenzendem Balkon, der für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein komfortables Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne, das Gäste-WC wurde bereits modernisiert.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, die eigenen Wohnideen individuell umzusetzen. Rollläden in den Wohnräumen sorgen für zusätzlichen Komfort. Die vorhandene Fernwärmeversorgung bietet eine zukunftsichere Wärmeversorgung. Ein eigener Kellerraum, eine Mansarde im Dachgeschoss sowie eine Garage runden das Angebot ab. Der Walsumer Markt und die Einkaufsmöglichkeiten am Kometenplatz sind bequem zu Fuß erreichbar.

## Ausstattung:

3-Zimmer-Eigentumswohnung

- Ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hochparterre

- Großzügiges Wohnzimmer
- Balkon
- Garage
- Großes Schlafzimmer
- Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Modernisiertes Gäste-WC
- Große Fensterflächen

- Rollläden (teilw. elektrisch)
- Fernwärmeversorgung
- Eigener Kellerraum
- Mansarde im Dachgeschoss
- Gepflegte Wohnanlage
- Renovierungsbedürftig

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und gut angebundenen Wohnlage von Duisburg-Walsum. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der beliebte Walsumer Markt am Kometenplatz mit seinem vielfältigen Angebot und regelmäßigen Wochenmarkt liegt in kurzer Entfernung.

Für Familien befinden sich Kindergärten und Schulen im näheren Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut; die Straßenbahnlinie 903 bietet eine direkte Verbindung in Richtung Duisburger Innenstadt und weitere Stadtteile. Mit dem Pkw erreichen Sie über die A 59 schnell die umliegenden Städte und das regionale Autobahnnetz.

Die Kombination aus guter Nahversorgung, kurzen Wegen und einer verkehrsgünstigen Lage macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer oder Investoren.

## 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 3,57 % inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH



- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 87,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2627

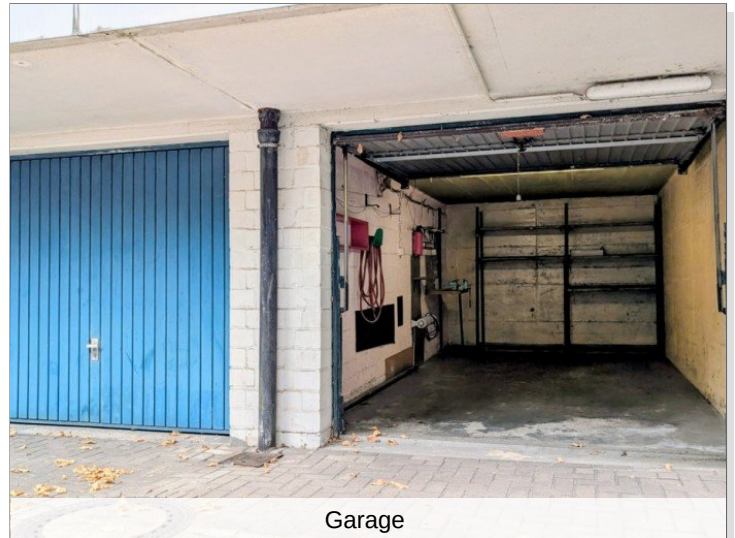


Rathausstr. 19, 58239 Schwerte  
[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

## Objektbilder:



Vorderansicht



Garage



Wohnzimmer



Vorderansicht



Balkon



- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 87,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2627



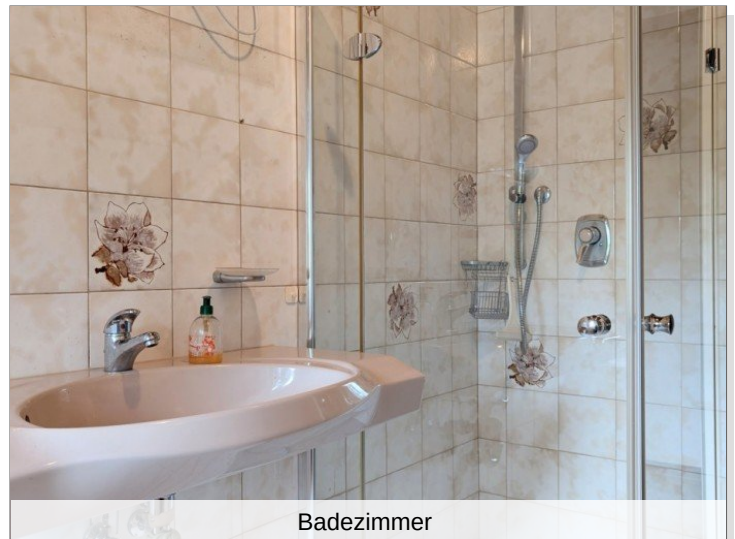
Kinderzimmer



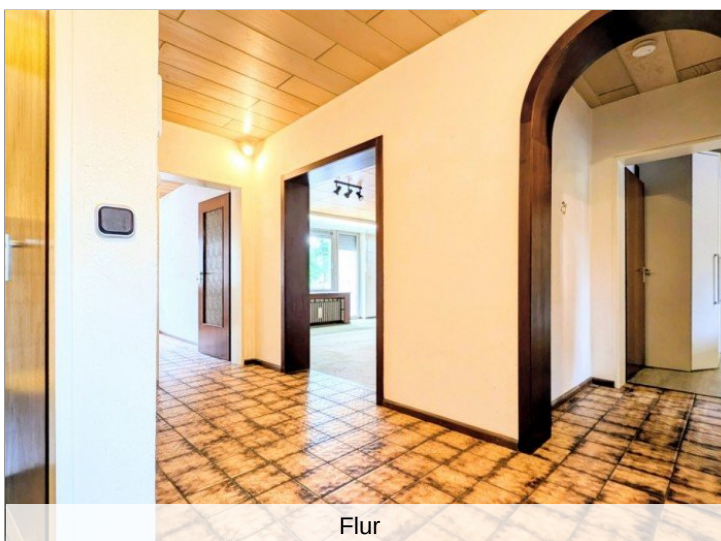
Gäste-WC



Schlafzimmer



Badezimmer



Flur

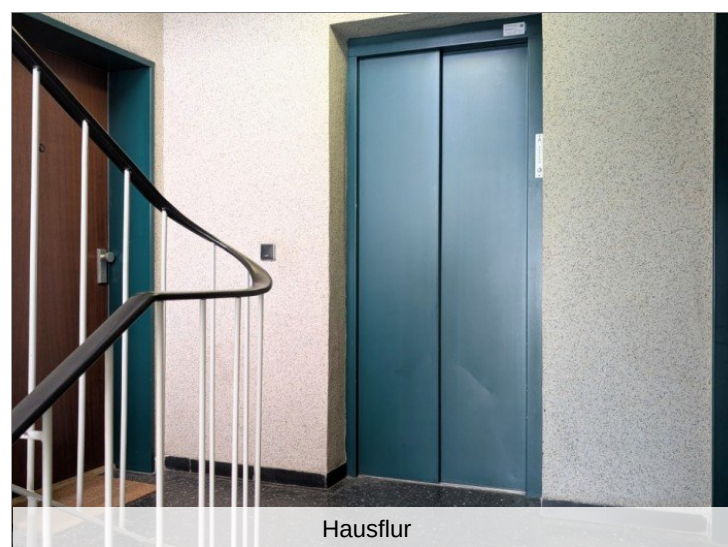


Abstellkammer



- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 87,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2627



Hausflur



Fernwärme

> 87,12 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2627

**Firmendaten:**

## Ordnungsamt Unna

**Ihre Notizen:**