

# EXPOSÉ

## Wohnungspaket "MiniFlats" - Apartments in Walsum



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 47178 Duisburg  
Baujahr: 1965  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 78,96 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 511,- €  
Bauweise: Massiv  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

**Kaufpreis**  
**€ 135.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

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

> Wohnung  
> Duisburg  
> 3 Zimmer

> 78,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2643



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	47178 Duisburg
Baujahr	1965
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	78,96 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	135.000,- €
Hausgeld (ca.)	511,- €
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	98 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-01-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	3
Abstellraum	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Paket aus drei 1-Zimmer-Apartments in einem gepflegten 12-Parteienhaus. Auf je ca. 26,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten die Wohneinheiten eine kompakte und solide Kapitalanlage. Sie sind teilweise vermietet und erzielen bis zu 350,00 Euro kalt.

Die Verwaltung ist professionell organisiert, ein Wärmedämmverbundsystem sorgt für gute Energieeffizienz und die Fernwärmeversorgung für geringe Instandhaltungsaufwände. Das Dach ist im Jahr 2026 neu gedeckt und gedämmt worden.

Die Lage in Duisburg-Walsum überzeugt mit guter Infrastruktur, Nahversorgung, Schulen, Ärzten, ÖPNV- und Autobahnanbindung.

Ein unkompliziertes, renditestarkes Investment mit geringer Einstiegshürde. Fordern Sie für weitere Details schriftlich unser ausführliches Exposé an.

## Ausstattung:

Apartments in Duisburg-Walsum  
- WDVS  
- Fernwärmeversorgung  
- Neues Dach  
- Doppelverglasung  
- Kunststofffenster  
- Duschbad  
- Kaltmiete 350,00 Euro im Monat  
- Bruttomietrendite 9,2 % möglich

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Walsum, einer ruhigen und gut angebundenen Wohnlage im Duisburger Norden. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnsiedlungen mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar, ebenso der Wochenmarkt am Franz-Lenze-Platz. Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Zahlreiche Grünflächen sowie der nahe Rhein mit Deichanlagen, Rad- und Spazierwegen bieten hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Auch der Revierpark Mattlerbusch mit Schwimmbad und Sauna ist nur wenige Minuten entfernt.

Über die A59 und den öffentlichen Nahverkehr besteht eine gute Anbindung an die Duisburger Innenstadt sowie an Städte des Ruhrgebiets und Rheinlandes. Die nahegelegene Stadt Dinslaken ist mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten erreichbar.

## Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Dieckmann Immobilien GmbH, wird ein

- > Wohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 78,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2643



Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Dieckmann Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

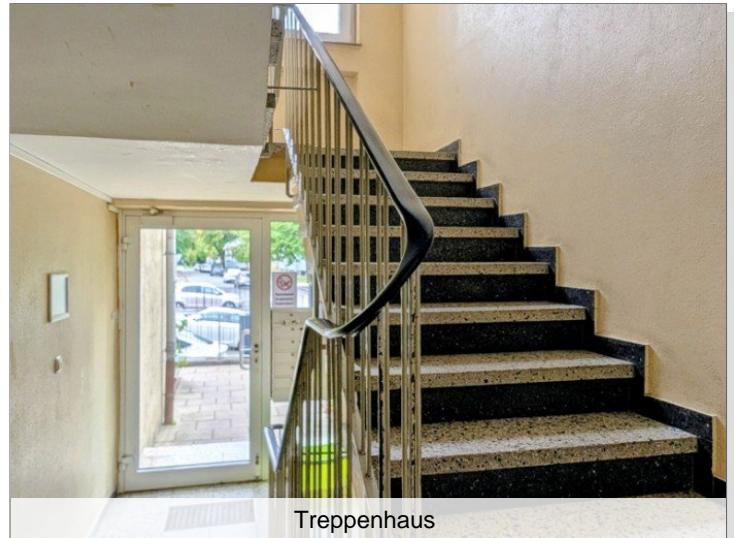
Dieckmann Immobilien GmbH  
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte

[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

## Objektbilder:



Titelbild



Treppenhaus



Wohnbereich 2. OG



Haustüranlage



Duschbad 2. OG

## Eckdaten

- > Wohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 78,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2643



Rückansicht

