



Wohnung

**In den Baumwipfeln von
Duissern/Kaiserbergviertel! 3
Zimmer ETW mit 2 Balkonen und
Garage**

**Objekt-Nr.:
59533-4495NB**

Wohnung zum Kauf

in 47058 Duisburg-Duisern





Details

Preise	Kaufpreis	153.000 €
	Hausgeld	420 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 74,78 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1974
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etage	3
	Etagen	4
	Wohneinheiten	41

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Die Liegenschaft wurde in herkömmlich massiver, 4-geschossiger Bauweise mit Vollunterkellerung, Flachdach und Aufzug im Jahr 1974 errichtet. Durch fortlaufende Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten präsentiert sich die Liegenschaft in zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 3.506 m². Vor dem Haus gibt es eine liebevoll angelegte Gartenfläche, die optisch mit altem Baumbestand umsäumt ist. Auf der



Rückseite des Hauses befinden sich die Garagen. Die Gesamtfläche der Wohnung beläuft sich auf ca. 74,78 m² und verteilt sich auf drei großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer, das innen liegende Wannenbad, einen Flur mit Einbauschränken und die Küche. Vom großen Balkon genießen Sie den Blick in die Wipfel der alten Bäume; dieser kann von zwei Zimmern aus betreten werden. Der kleinere sogenannte Putzbalkon wurde bislang als zusätzliche Abstellfläche genutzt. Ferner gehören ein eigener Kellerraum und eine Garage, sowie die Nutzung eines Fahrradkellers zum Angebot. Hausgeld: Das monatliche Hausgeld beträgt 420,00 Euro. Besonderheiten: Bei der Preisfindung wurde berücksichtigt, dass die Stromversorgung der Wohnung einem Stromcheck unterzogen werden sollte. Die Wohnung kann trotz Aufzug nicht barrierefrei erreicht werden. Übergabe: Die Wohnung ist frei und kann sofort bezogen werden.

Ausstattung

Wie bereits erwähnt, präsentiert sich das Haus in sehr gepflegten guten Unterhaltungszustand. Zur Ausstattung sei stichpunktartig erwähnt: Ölheizung neueren Datums mit innenliegendem Tank, isolierverglaste Kunststofffenster, Parkett in allen Wohnräumen, Gegensprechanlage, Aufzug und ein weiß gefliestes Wannenbad.

Sonstiges

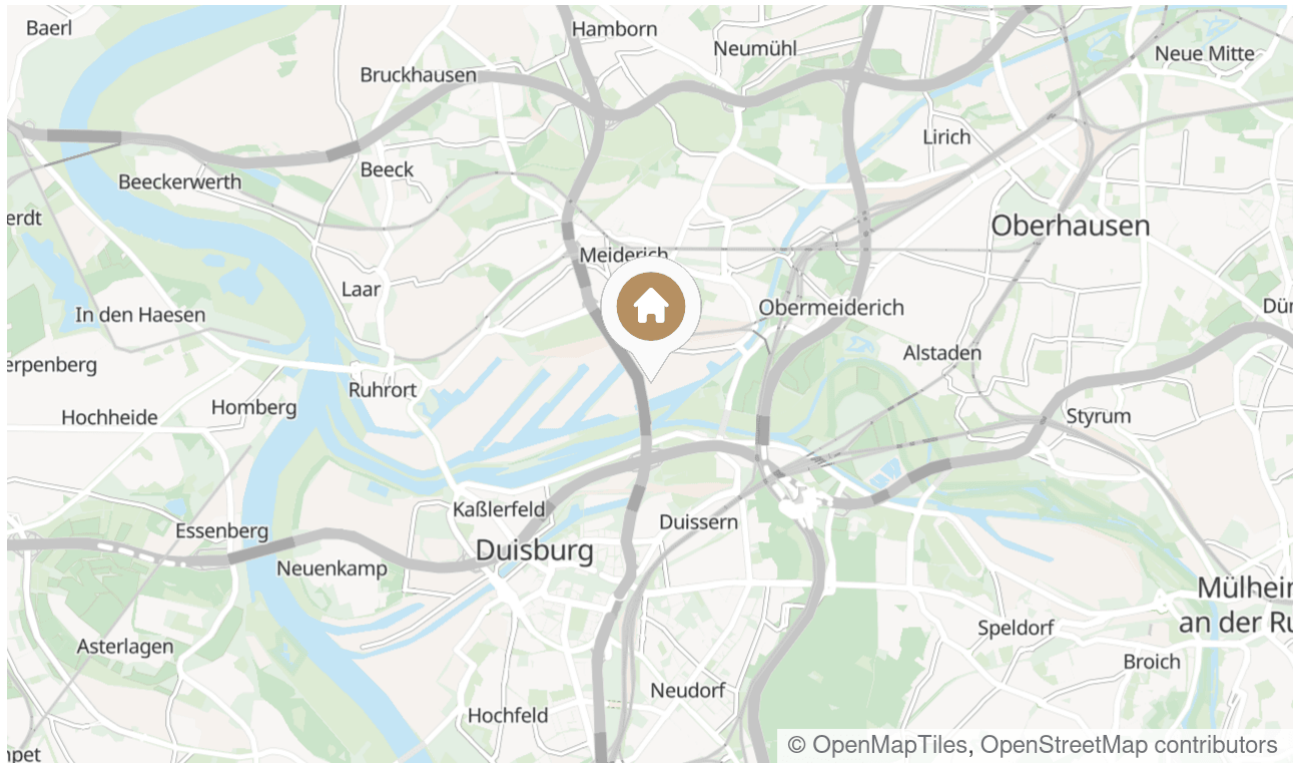
WICHTIG: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen wir telefonisch keine Objektdaten weitergeben. Klicken Sie auf die Schaltfläche [Anbieter kontaktieren](#); wir benötigen Ihre kompletten Adressdaten (Anschrift und Telefonnummer) bevor wir sensible Informationen weitergeben dürfen. Sie erhalten zunächst einen Maklervertrag, den Sie uns bitte bestätigen; danach senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu. Falls Sie nach zwei Tagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach. Wir sichern Ihnen verbindlich zu, dass wir Ihre personenbezogenen Daten nach der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) schützen und nach sechs Monaten archivieren. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an unser Unternehmen eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer). Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.



Lage & Umgebung

47058 Duisburg–Duissern

Duisburg – die westlichste Metropole des Ruhrgebiets – verbindet urbanes Leben, wirtschaftliche Stärke und naturnahe Lebensqualität auf besondere Weise. Als Universitätsstadt und Oberzentrum des Niederrheins bietet sie rund 500.000 Einwohnern ein attraktives Umfeld mit vielfältigen Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten. Dank ihrer verkehrsgeografisch idealen Lage im Knotenpunkt eines dichten Autobahn-, Schienen- und Wasserwegenetzes ist Duisburg hervorragend angebunden – sowohl an das gesamte Ruhrgebiet, den größten industriellen Ballungsraum Europas, als auch an alle Teile Deutschlands und die Nachbarländer. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in nur wenigen Fahrminuten bequem erreichbar. Die angebotene Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile Duisburgs – in direkter Wald- und Unilage am beliebten Kaiserberg. Hier vereinen sich Ruhe, Natur und beste Erreichbarkeit: Spaziergänge im Grünen beginnen direkt vor der Haustür, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und die Duisburger Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar sind. Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt zusätzlich für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese Lage bietet somit den perfekten Mix aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die Lebensqualität, Ruhe und zentrale Erreichbarkeit schätzen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

14.08.2028

Ausstellungsdatum

15.08.2018

Endenergieverbrauch

170,9 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

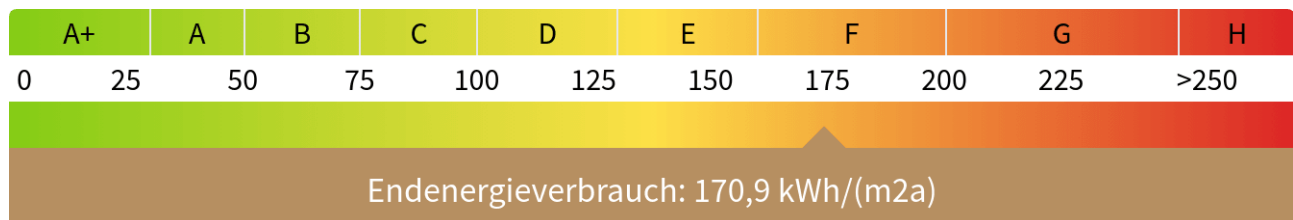
1974

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl





Vorderansicht



Eingangsflur



Zimmer 1



Zimmer 2 mit Austritt auf den Balkon



Zimmer 3 mit Austritt auf den Balkon



großer Balkon



Küche



Blick vom Küchenbalkon



Badezimmer

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

