

Exposé

Wohnung in Duisburg

**Helle, renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
begehrter Lage von Duisburg-Duisern**



Objekt-Nr. OM-430284

Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
Birger Tippelt

47058 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und frisch renovierte Eigentumswohnung mit 3 Zimmern und ca. 75 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in einer der gefragtesten Lagen Duisburgs. Sie überzeugt durch eine helle Wohnatmosphäre, einen durchdachten Grundriss und einen Balkon mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung:

Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzliche Möbel. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet Platz für einen Essbereich am Fenster.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitlosen Zustand.

Im Zuge der Renovierung wurden die Räume modern und neutral gestaltet, sodass die Wohnung ohne weiteren Aufwand bezogen oder vermietet werden kann.

Der einladende Flur verbindet alle Räume sinnvoll miteinander und unterstreicht die klare Aufteilung der Wohnung.

Weitere Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 75 m²

3 Zimmer

2. Obergeschoss

Frisch renoviert

Balkon mit Blick ins Grüne

Hausgeld: 450 € monatlich

Optional kann eine Garage für 15.000 € zusätzlich erworben werden

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Lage

Lage – Duisburg-Duisern:

Duisern zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Duisburgs. Der Stadtteil verbindet urbanes Leben mit viel Grün und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Lagevorteile:

Nähe zur Duisburger Innenstadt

Sehr gute Anbindung an A3, A40 und A59

Schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs

Universität Duisburg-Essen in direkter Umgebung

Kaiserberg und Duisburger Stadtwald fußläufig erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants im unmittelbaren Umfeld

Die stabile Nachfrage und die gewachsene Struktur machen diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Fazit:

Eine helle, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon in gefragter Lage von Duissern – ideal zum Selbstbezug oder als nachhaltige Kapitalanlage.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafen

Exposé - Galerie



Treppenhaus