

Exposé

Erdgeschosswohnung in Duisburg

**Barrierearme 81 m² Erdgeschosswohnung mit Balkon,
Keller und Abstellraum – leerstehend – Duisburg**



Objekt-Nr. OM-431942

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **110.000 €**

Ansprechpartner:
Ibrahim Nusair

Albert-Einstein-Str. 23
47137 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	405 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie ist eine leerstehende Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1971 mit einer Wohnfläche von ca. 81 m². Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie die barrierearme und rollstuhlgerechte Ausführung, wodurch sie sich besonders für komfortables Wohnen im Alter, für Personen mit eingeschränkter Mobilität oder auch als Kapitalanlage eignet.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ermöglicht dadurch einen bequemen Zugang ohne Treppen. Ein Balkon bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität im Außenbereich und verfügt über eine integrierte Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft. Ergänzend steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Die Ausstattung entspricht einem funktionalen Standard und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann somit kurzfristig übernommen oder neu vermietet werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 405,00 €, wovon rund 221,86 € umlagefähig sind. Der Anteil zur Rücklagenbildung liegt bei ca. 183,14 € monatlich.

Ausstattung

ca. 81 m² Wohnfläche

Erdgeschosswohnung mit barrierearmem Zugang

rollstuhlgerechte Nutzung möglich

Balkon mit integrierter Abstellkammer

zusätzlicher eigener Kellerraum

funktionale Standardausstattung

Baujahr 1971

solide Bauweise mit praktischer Raumaufteilung

Wohnung leerstehend und sofort verfügbar

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Duisburger Stadtteil Neumühl, in der Albert-Einstein-Straße 23, 47167 Duisburg. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen mit Mehrfamilienhäusern sowie begrünten Außenanlagen und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Duisburger Innenstadt sowie umliegender Stadtteile. Zudem bestehen gute Verkehrsanbindungen an das regionale Straßennetz und die Autobahnen, wodurch auch die Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar sind.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer praktischen Infrastruktur und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	110,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Aussicht aus dem Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder-/Bürozimmer

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon/Abstellkammer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Grundrisse

