

Exposé

Wohnung in Duisburg

*****ERSTBEZUG NACH SANIERUNG – MODERNE 3,5-ZI.-
WOHNUNG IM DUISBURGER SÜDEN; OHNE
PROVISION*****



Objekt-Nr. OM-438954

Wohnung

Verkauf: **199.800 €**

Ansprechpartner:
Florian Lokai

Am Siepenkothen 54
47269 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Hausgeld mtl.	272 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	67,09 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.800 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Stadtteil Duisburg-Großenbaum im gefragten Duisburger Süden!

Diese hochwertig modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon (2. OG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ruhige Wohnlage (Baujahr 1966) mit sehr guter Infrastruktur. Insgesamt umfasst die Eigentümergemeinschaft 12 Wohnungen, aufgeteilt auf 2 Häuser.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Unter anderem wurden eine neue Elektro-Unterverteilung, ein modernes Badezimmer mit XXL-Dusche, hochwertiger Klick-Vinylboden, neue Türen inklusive Zargen sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt.

Die Wohnung bietet auf 67,09 m² ein angenehmes Wohngefühl mit großzügigem Wohnzimmer mit Balkonzugang, Schlafzimmer, zusätzlichem Arbeits- oder Kinderzimmer, Küche sowie einem modernen Bad. Ein großer elektrifizierter Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Ausstattung & Highlights:

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- 67,09 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Neues Badezimmer mit XXL-Dusche inkl. neuer Leitungen
- Hochwertiger Klick-Vinylboden
- Neue Türen inkl. Zargen
- Neue Elektro-Unterverteilung inkl. neuer Leitungen
- Dreifach-verglaste Kunststofffenster
- Effiziente Thermotec-Heizkörper (steuerbar über App)
- Großer elektrifizierter Kellerraum
- Kleine, gepflegte WEG mit nur 12 Wohneinheiten
- Hausgeld: 272 € monatlich
- Ruhige und sehr beliebte Wohnlage im Duisburger Süden

Ausstattung

Hinweis zu den Fotos und zur Möblierung:

Die in dieser Anzeige veröffentlichten Bilder zeigen echte, aktuelle Aufnahmen der Wohnung.

Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände befinden sich derzeit tatsächlich in der Wohnung und wurden nicht digital eingefügt.

Die Möblierung wurde bewusst gewählt, um Ihnen ein besseres Raumgefühl und mögliche Einrichtungsideen zu vermitteln.

Selbstverständlich wird die Wohnung im Zuge des Verkaufs vollständig geräumt und bezugsfrei übergeben.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Kaufpreis & Konditionen:

- Kaufpreis Wohnung: 199.800 €
- Stellplatz: zzgl. 9.800 €
- Provision: provisionsfrei für Käufer

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Erstbezug nach Kernsanierung, moderner Ausstattung und einer sehr beliebten Lage im Duisburger Süden.

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine hochwertige und sofort bezugsfertige Immobilie suchen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Lage

Großenbaum gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im Duisburger Süden und überzeugt durch seine grüne Umgebung, die gute Infrastruktur sowie die hervorragende Anbindung.

Der Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität mit vielen Freizeitmöglichkeiten und gleichzeitig einer schnellen Verbindung in die umliegenden Städte.

- Sehr gute Anbindung an Düsseldorf, Ratingen und Duisburg Innenstadt
- S-Bahn-Anschluss in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte im direkten Umfeld
- Nähe zur 6-Seen-Platte und vielen Naherholungsgebieten
- Ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



BADEZIMMER

Exposé - Galerie



SCHLAFZIMMER



WOHN- UND ESSBEREICH

Exposé - Galerie



WOHN- UND ESSBEREICH



WOHN- UND ESSBEREICH

Exposé - Galerie



WOHN- UND ESSBEREICH



BALKON

Exposé - Galerie



ARBEITS- oder KINDERZIMMER



KÜCHE

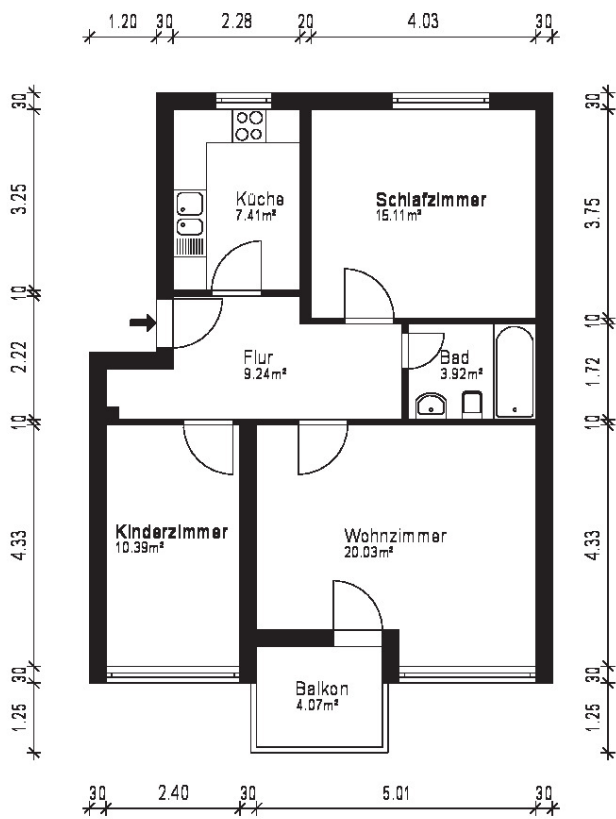
Exposé - Galerie



KÜCHE

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8446 23



Gebäude Etagenwohnung			
Ort/Adresse 47269 Duisburg, Am Siepenkoth 54			
Planinhalt 2.Obergeschoss_Links			
Maßstab 1:100	Datum 16.09.2025	 Autore K - CAD-Service - Fischen	
Objekt-Nr. -	Plan-Nr. 1		