

Exposé

Wohnung in Duisburg

*****ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG – STILVOLLE
3,5-ZI.-WOHNUNG IN DUISBURG-RAHM; OHNE
PROVISION**



Objekt-Nr. OM-458132

Wohnung

Verkauf: **249.800 €**

Ansprechpartner:
Florian Lokai - wohnwertvoll.de

Maisstraße 32
47269 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1970 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer | 3,50 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 83,50 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Gas | Etage | 3. OG |
| Hausgeld mtl. | 323 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Duisburger Süden!

Diese hochwertig modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung in Duisburg-Rahm überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, ruhiger Lage und hervorragender Infrastruktur.

Die barrierearme Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss mit Aufzug eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970 und präsentiert sich als Erstbezug nach umfassender Modernisierung.

Auf rund 83,5 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia mit Markise, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche und Badewanne und sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Im Zuge der umfangreichen Modernisierung wurden unter anderem die Wasserleitungen in den Bädern inklusive der Hauptstränge erneuert, moderne Smart-Thermostate an sämtlichen Heizkörpern installiert sowie zahlreiche weitere hochwertige Ausstattungsdetails umgesetzt.

Besonders angenehm: Die Wohnung verfügt über elektrische Rollläden, eine moderne Wohnatmosphäre sowie zwei eigene Kellerabteile.

Ausstattung & Highlights:

- Kauf ohne Provision
- Erstbezug nach umfassender Modernisierung
- Großzügige 83,5 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- Große Loggia mit Markise
- 3. Obergeschoss mit Aufzug
- Moderne Smart-Thermostate an allen Heizkörpern
- Erneuerte Wasserleitungen in den Bädern
- Erneuerung der Hauptstränge
- Elektrische Rollläden
- Modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Zwei eigene Kellerabteile
- Gaszentralheizung
- Gepflegte Wohnanlage
- S-Bahn-Station fußläufig erreichbar

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, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Modernisierung und eine attraktive Lage im Duisburger Süden.

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine sofort bezugsfertige Immobilie mit Stil und Substanz suchen.

Kaufpreis & Konditionen:

Kaufpreis Wohnung: 249.800 €

Provision: provisionsfrei für Käufer

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

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Maisstraße 32 im beliebten Stadtteil Duisburg-Rahm, einer der gefragtesten Wohnlagen im Duisburger Süden.

Rahm überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung sowie die hervorragende Anbindung nach Düsseldorf, Ratingen und Duisburg-Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Besonders attraktiv ist die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station, die ideale Voraussetzungen für Berufspendler schafft.

- Ruhige Wohnlage mit viel Grün
- Sehr gute Anbindung Richtung Düsseldorf, Krefeld und Essen
- S-Bahn fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie in der Nähe
- Beliebtes, gewachsenes Wohnumfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 128,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



EINGANGSBEREICH

Exposé - Galerie



HAUPTBAD



SCHLAFZIMMER

Exposé - Galerie



KÜCHE



KINDERZIMMER

Exposé - Galerie



WOHNZIMMER



GÄSTE-WC

Exposé - Galerie

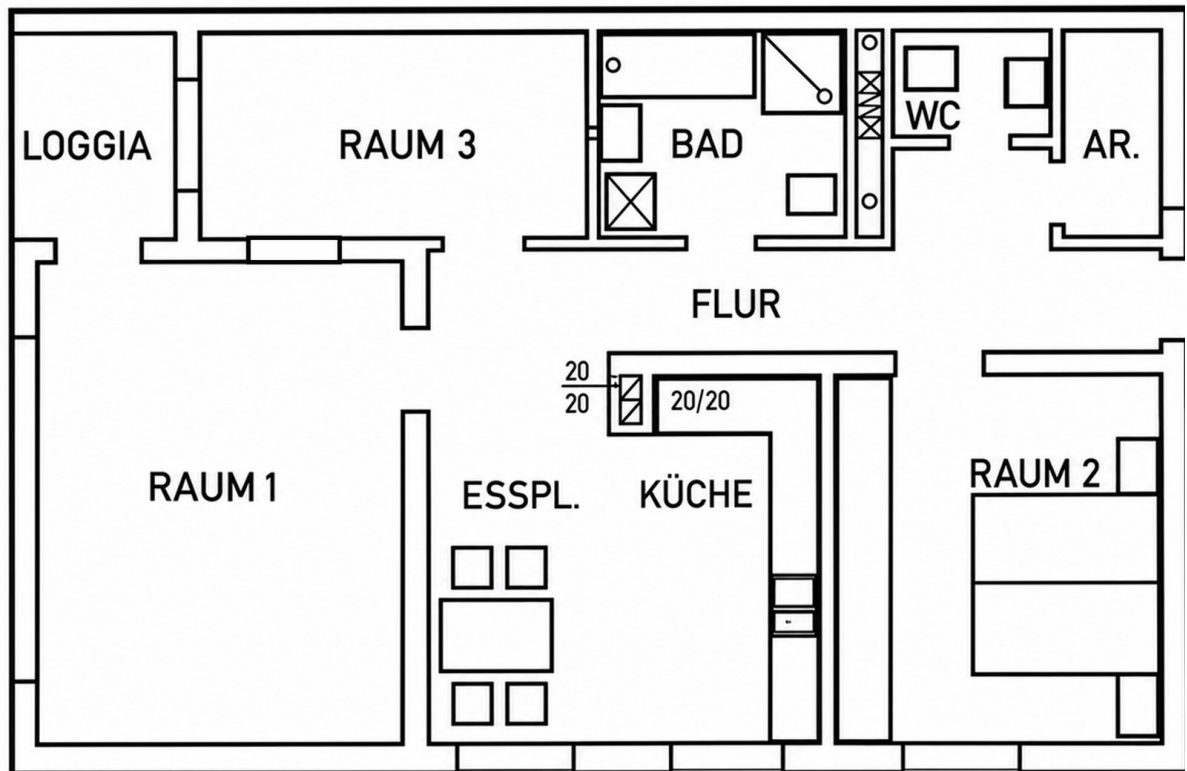


ABSTELLKAMMER



LOGGIA

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS