

Exposé

Wohnung in Duisburg

**FRISCH MODERNISIERT – BARRIEREARME 3,5-ZI.-
WOHNUNG MIT LOGGIA IM DUISBURGER SÜDEN;
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-467027

Wohnung

Verkauf: **249.900 €**

Ansprechpartner:
Florian Lökai - wohnwertvoll.de

47269 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	84,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese frisch modernisierte Eigentumswohnung im Duisburger Süden in Rahm – eine Kombination aus zeitgemäßem Wohnstandard, ruhiger Nachbarschaft und optimaler Alltagsinfrastruktur.

Das Objekt liegt im dritten Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses (Baujahr 1970), das durch einen Fahrstuhl barrierearm ohne Stufen erschlossen ist. Nach einer umfassenden Modernisierung präsentiert sich die Wohnung in tadellosem Erstbezugszustand.

Auf knapp 84 m² bietet die Wohnung einen geräumigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia mit Markise, zwei separate Zimmer, eine abgeschlossene Küche, ein vollwertiges Bad mit ebenerdiger Dusche sowie Badewanne und ein zusätzliches WC für Gäste. Das Hausgeld beträgt 323 € inklusive Instandhaltungsrücklage.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wurden die Wasserleitungen in Bad und Hauptsträngen komplett erneuert und intelligente Thermostate an allen Heizflächen installiert – für mehr Komfort und Energieeffizienz. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Alltagskomfort.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Erstbezug nach umfassender Modernisierung
- Wohnfläche ca. 84 m²
- 3,5 Zimmer, gut geschnittener Grundriss
- Sonnige Loggia mit Markise
- Fahrstuhl im Gebäude
- Smarte Heizkörperthermostate
- Neue Wasserinstallationen inkl. Hauptleitungen
- Elektrische Außenrolläden
- Bad mit bodengleicher Dusche & Wanne
- Separates Gäste-WC
- Zwei Kellerabteile
- Zentralheizung (Gas)
- Gepflegte Hausgemeinschaft
- S-Bahn in wenigen Gehminuten

Ausstattung

Hinweis zur Einrichtung:

Die Fotos zeigen die Wohnung im tatsächlichen aktuellen Zustand. Die abgebildete Einrichtung befindet sich zum Zeitpunkt der Aufnahmen real in der Wohnung und wurde nicht nachträglich eingefügt. Sie dient zur Veranschaulichung des Raumgefühls. Die Übergabe erfolgt selbstverständlich vollständig geräumt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Wer eine bezugsfertige, barrierearme, hochwertig modernisierte Wohnung in ruhiger im Duisburger Süden sucht – ob zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage – findet hier ein überzeugendes Angebot mit klarer Substanz.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage

Die Wohnung liegt in einem etablierten, ruhigen Wohnviertel im Süden von Duisburg in Rahm – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Das Quartier punktet mit Grünflächen, kurzen Wegen zu Einkauf, Ärzten und Gastronomie sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung in Richtung Düsseldorf, Ratingen und Duisburg-Mitte.

Der nächste S-Bahn-Halt ist bequem zu Fuß erreichbar – ideal für Berufspendler:

- Ruhiges, grünes Wohnumfeld
- S-Bahn fußläufig
- Sehr gute Verbindung ins Rheinland
- Nahversorger & Restaurants in der Nähe
- Gewachsenes, lebenswertes Wohnviertel

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



EINGANGSBEREICH

Exposé - Galerie



HAUPTBAD



GÄSTE-WC

Exposé - Galerie



WOHNZIMMER



OFFENE KÜCHE-/ESSBEREICH

Exposé - Galerie



OFFENE KÜCHE



KINDERZIMMER

Exposé - Galerie

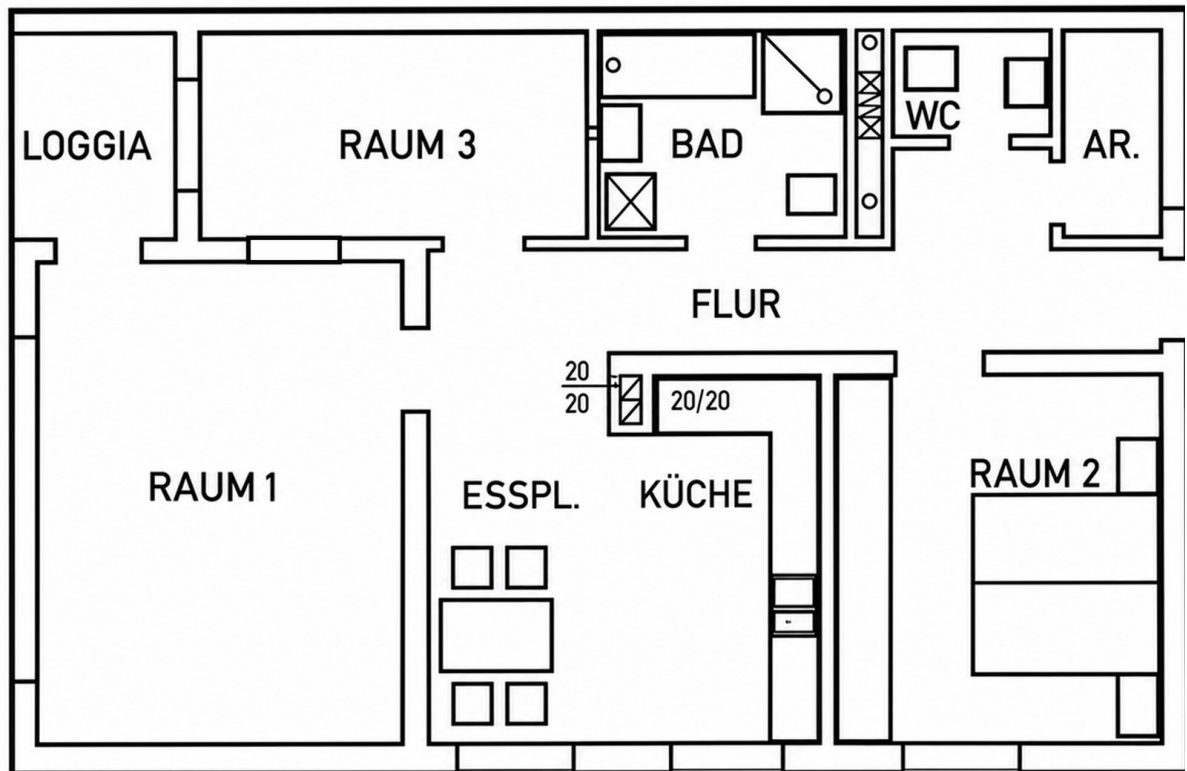


SCHLAFZIMMER



ABSTELLKAMMER

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS