

Exposé

Wohnung in Duisburg

Stilvolle kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung im Duisburger Dellviertel



Objekt-Nr. OM-476243

Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
Siar Yildiz

47053 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	100 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll modernisierte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, den hervorragenden Pflegezustand und ein zeitloses Wohnkonzept. Auf ca. 75 m² Wohnfläche erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre bieten.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der durchgängige Fischgrät-Vinylboden ins Auge, der den Räumen einen eleganten Charakter verleiht. Helle Farben, hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Gestaltung ziehen sich konsequent durch die gesamte Wohnung. Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren mit viel Liebe zum Detail modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten, nahezu neuwertigen Zustand. Sie kann ohne weiteren Renovierungsaufwand bezogen werden.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und gemütliche Abende. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und überzeugt durch ihr zeitloses Design sowie viel Stauraum.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer oder auch als Homeoffice.

Ein weiteres Highlight ist das hochwertig modernisierte Badezimmer mit Dusche und geschmackvoll ausgewählten Materialien.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus. Dadurch profitieren Sie von einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur zwei Parteien. Entscheidungen können unkompliziert und schnell abgestimmt werden, gleichzeitig genießen Sie ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld ohne den Charakter einer großen Wohnanlage.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie eine Gas-Etagenheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit lediglich 100 €.

Auf Wunsch kann ein Großteil des hochwertigen Mobiliars übernommen werden. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, die moderne Einbauküche zu erwerben. Diese wurde vor weniger als drei Jahren zum Neupreis von rund 16.000 € eingebaut und befindet sich in einem entsprechend neuwertigen Zustand. Die Übernahme der Möbel sowie der Einbauküche ist selbstverständlich freiwillig und kann individuell vereinbart werden.

Die Übergabe der Wohnung erfolgt nach Vereinbarung, frühestens jedoch ab Februar 2027.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Königgrätzer Straße in Duisburg und überzeugt durch ihre zentrale sowie gleichzeitig angenehme Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A3, A40 und A59 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Essen und Oberhausen.

Für Erholung und Freizeit stehen verschiedene Grünanlagen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Die Kombination aus guter

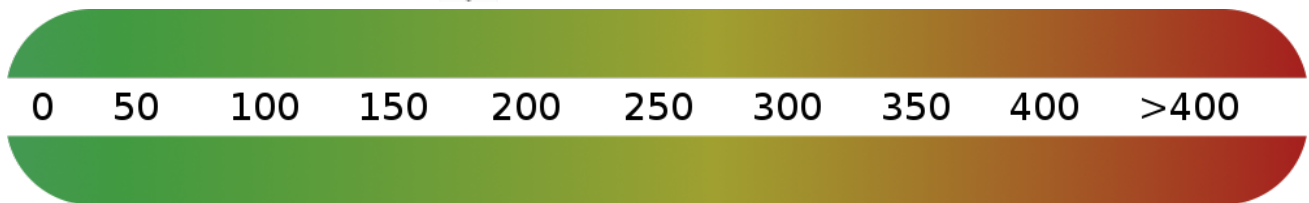
Infrastruktur, kurzen Wegen und einem ruhigen Wohnumfeld macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	181,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



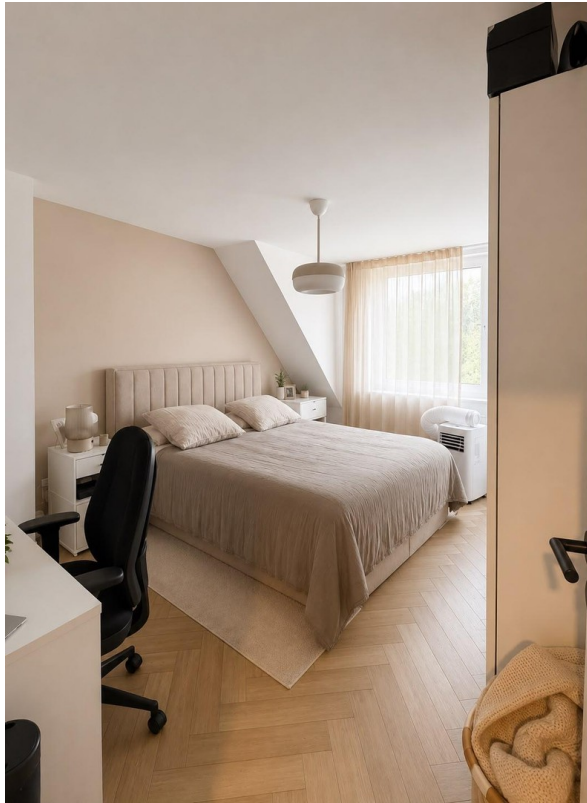
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

