TIPPELT
IMMOBILIEN

VERKAUFSEXPOSÉ · EIGENTUMSWOHNUNG

Wohnen in den Baumwipfeln von Duissern

3 Zimmer · ca. 74,8 m² · Loggia und Balkon
Aufzug · Garage optional · bezugsfrei

Schweizer Straße 99
47058 Duisburg-Duissern · Kaiserbergviertel





TIPPELT
IMMOBILIEN

WILLKOMMEN

Ein Zuhause mit Weitblick

Im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses liegt diese helle Drei-Zimmer-Wohnung – auf Augenhöhe mit den alten Bäumen, die die Schweizer Straße säumen. Von der Loggia geht der Blick ins Grüne, der Kaiserberg mit Botanischem Garten liegt wenige Gehminuten entfernt, und die Duisburger Innenstadt ist trotzdem schnell erreicht.

Die Wohnung wurde 2026 umfassend renoviert: vom Bad über das aufgearbeitete Parkett bis zu den neuen Innentüren, dazu umfangreiche Maler- und Lackierarbeiten. Die Küche planen Sie ganz nach Ihren eigenen Wünschen. Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen Wohnung, Haus und Umgebung im Detail vor. Für Fragen und eine Besichtigung sind wir gern persönlich für Sie da.

Birger Tippelt
TIPPELT IMMOBILIEN

AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Eckdaten

TIPPELT IMMOBILIEN

ca. 74,8 m²	3 Zimmer	3. OG	Loggia + Balkon
WOHNFLÄCHE	WOHNEN, ELTERN, KIND / BÜRO	MIT AUFZUG	AUSSENBEREICH
2026	Garage	1974	sofort frei
RENOVIERT	OPTIONAL, 17.500 €	BAUJAHR	BEZUGSFREI, NICHT VERMIETET



KAUFPREIS

242.500 €

zzgl. Garage optional 17.500 €

Hausgeld	**400 € mtl.**
Käuferprovision	**keine**

DIE WOHNUNG

Hell, ruhig und klar geschnitten

Über die Diele mit großen Einbauschränken erreichen Sie alle Räume. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Loggia und zum Grün der Schweizer Straße. Die Küche hat einen separaten weiteren Balkon. Das Ergebnis ist ein Grundriss, der für Paare, kleine Familien und das Arbeiten von zu Hause gleichermaßen passt.

HIGHLIGHTS

- Wohn- und Essbereich mit Loggia
- Renoviertes Bad mit Wanne und Regendusche
- Küche mit eigenem Balkon, frei planbar
- Aufgearbeitetes Echtholz-Mosaikparkett
- Aufzug, Kellerraum, Garage optional



SCHLAFEN UND ARBEITEN

Räume zum Zurückziehen

Das Elternschlafzimmer bietet Platz für Doppelbett und Kleiderschrank. Das zweite Zimmer eignet sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice.







KÜCHE

Raum für Ihre Wunschküche

Die Küche ist leer übergeben und wartet auf Ihre Einrichtung. So planen Sie Ihre Einbauküche ganz nach eigenem Geschmack. Das Fenster bringt Tageslicht an die Arbeitsfläche, und über die Balkontür treten Sie direkt hinaus an die frische Luft.



BAD UND DIELE

Frisch gemacht bis ins Detail

Das Bad wurde renoviert: großformatige Fliesen in warmem Sandton, Badewanne mit Regendusche und Glasaufsatz, neues WC und Handtuchheizkörper. In der Diele schaffen raumhohe Einbauschränke viel Stauraum.







GRUNDRISS

Drei Zimmer, klar getrennt



GUT ZU WISSEN

Wohnfläche ca. 74,8 m². Zur Wohnung gehören die Loggia, ein separater Balkon an der Küche und ein Kellerraum.

Eine Einzelgarage im Garagenhof kann optional erworben werden.

Visualisierung mit Möblierungsbeispiel, nicht maßstäblich. Die Küche wird ohne Einrichtung übergeben.



DAS HAUS

Gepflegte Gemeinschaft im Grünen

Das Mehrfamilienhaus von 1974 liegt zurückgesetzt in einem parkartigen Garten mit altem Baumbestand. Ein Aufzug führt in alle Etagen, das Treppenhaus ist hell und gepflegt. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Eine Einzelgarage im Garagenhof direkt am Haus kann optional erworben werden.



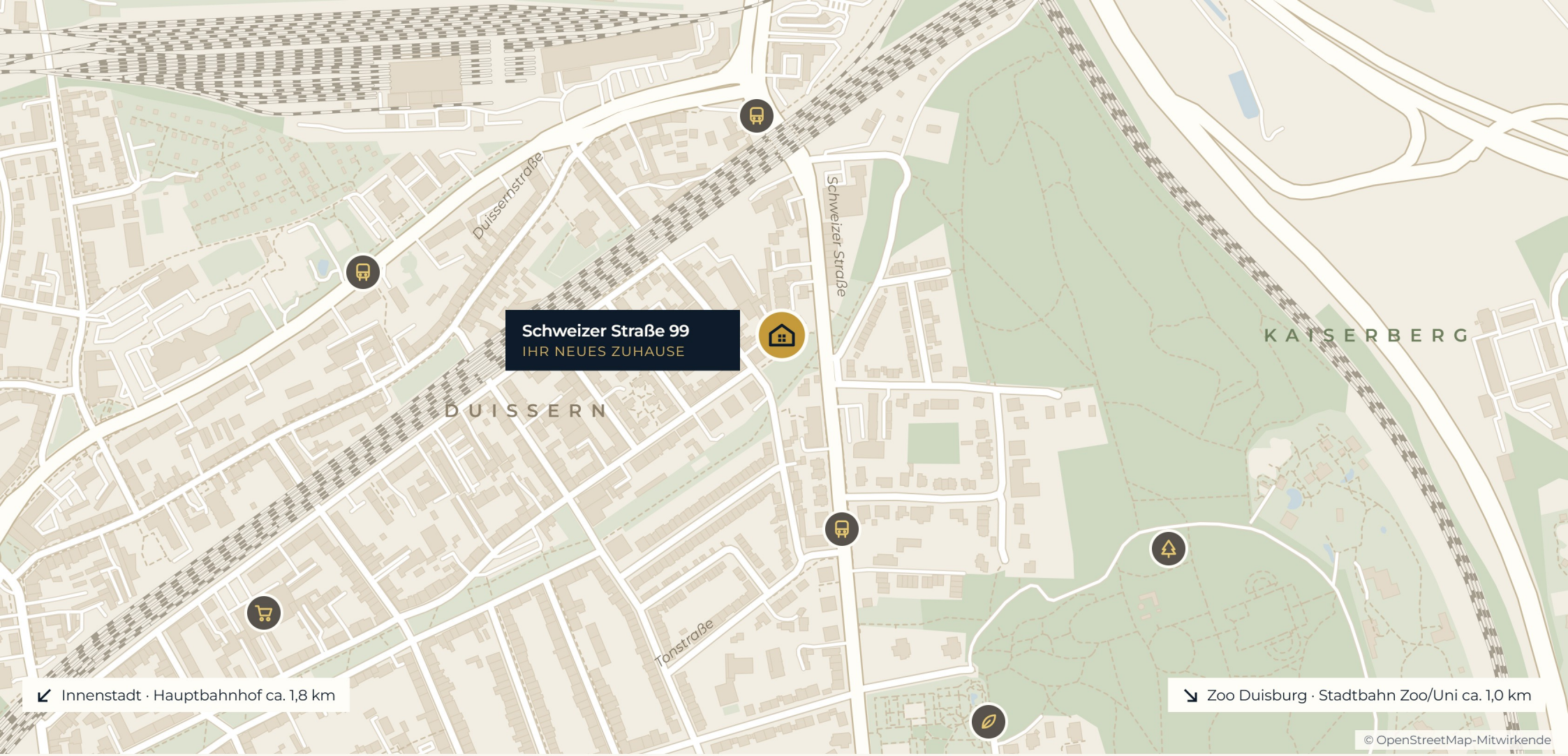
KELLERRAUM



KELLERGANG



GARAGE (OPTIONAL)



DIE LAGE · DUISSERN

Grün, gewachsen und zentral

Duissern liegt im Osten von Duisburg-Mitte, zwischen Innenstadt und Kaiserberg. Ruhige Wohnstraßen und alter Baumbestand prägen den Stadtteil. Botanischer Garten, Waldwege und Zoo sind schnell zu Fuß erreicht, Kitas, Schule, Ärzte und Einkauf liegen in der Nähe, und Innenstadt, Hauptbahnhof sowie A3/A40 sind nur wenige Minuten entfernt.

Bus Tonstraße	240 m
Bus Schnabelhuck	270 m
Bus Wintgensstraße	500 m

Kaiserberg	540 m
Botanischer Garten	560 m
REWE	710 m

OBJEKTDATEN

Alle Angaben im Überblick

TIPPELT IMMOBILIEN

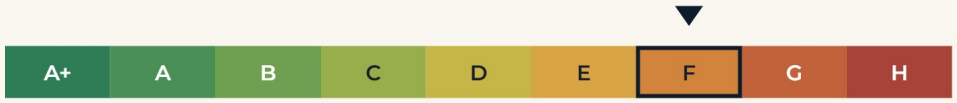
OBJEKT

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	Schweizer Straße 99, 47058 Duisburg
Etage	3. OG von 4, mit Aufzug
Wohnfläche / Zimmer	ca. 74,8 m² / 3
Außenbereich	Loggia und Balkon
Baujahr / Letzte Renovierung	1974 / 2026
Stellplatz	Einzelgarage, optional
Bezug	sofort, nicht vermietet

KOSTEN

Kaufpreis	**242.500 €**
Garage (optional)	zzgl. 17.500 €
Hausgeld	400 € monatlich
Erhaltungsrücklage der WEG	ca. 247.000 € (Stand 31.12.2025)
Käuferprovision	keine
Grunderwerbsteuer NRW	6,5 %
Notar und Grundbuch	ca. 2 %
Unterlagen	vollständig, auf Anfrage

ENERGIEAUSWEIS



Art	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	170,9 kWh/(m²·a), Klasse F
Energieträger / Heizung	Öl, Zentralheizung
Baujahr laut Ausweis / gültig bis	1974 / 2035

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und Dritter. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot.

TIPPELT
IMMOBILIEN

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Wir freuen uns auf Ihren Besuch

Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Birger Tippelt – Immobilienhandel

Wunderstraße 28 · 46049 Oberhausen

0157 75167523 office@tippelt.info

