



**+ + + 1-ZI-WHG mit neuem Bad für 1 Person -  
Gartenmitbenutzung + + +**

SCH--M5402

Objektnummer

1902

Baujahr

38 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

1

Zimmer

## Die Immobilie

Diese schöne Altbauwohnung liegt zwischen dem Zentrum von Ruhrort und dem Rhein. Die Wohnung liegt im EG eines 4-FMH, die Aufteilung der Wohnfläche von 38 m<sup>2</sup> ist wie folgt:

Flur mit Zugang zu:

- Wohn-, Schlafzimmer
- Küche
- Duschbad (vollständig erneuert in 2022 als fugenloses Badezimmer)

Der Wohn-, Schlafräum als auch die Küche sind mit einem Laminatboden ausgelegt. Die beiden Räume haben Rollläden.

Über den Hausflur gelangen Sie in den Garten mit den beiden Terrassen. Wenn Gartennutzung gewünscht ist, fällt auch die Pflege gemeinsam mit den anderen Parteien an. Die Wohnungseingangstüre wird noch erneuert.

Zur Wohnung gehört noch ein eigener Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss.

## Flächen

Wohnfläche	<b>38 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>4</b>
Zimmer insgesamt	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>3</b>
Etage	<b>EG</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1902</b>
Zustand	<b>renoviert</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

Gasetagenheizung (Direktabrechnung mit einem Versorger ihrer Wahl)  
Warmwasser über Durchlauferhitzer  
doppeltisoliertverglaste Kunststofffenster  
Kabelanschluss  
eigener Kellerraum

BEI INTERESSE ERBITTEN WIR IHRE SELBSTAUSKUNFT VOR BESICHTIGUNG. (Wird Ihnen per E-Mail zugesandt.)

Der Abschluss bzw. das Vorhandensein von Hausrat- und Haftpflichtversicherung ist nachzuweisen!

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befeuierung	<b>Gas</b>

## Lage & Infrastruktur

Ruhrort ist der historische, rechtsrheinische Hafentadtteil von Duisburg, liegt nördlich des Zusammenflusses von Rhein und Ruhr, ist etwa 5,4 km<sup>2</sup> groß und hat ca. 6000 Einwohner. Ursprünglich war Ruhrort eine Rheininsel, aus der Luft betrachtet sieht das auch heute noch fast so aus. Ruhrort hat sich von der einstigen Schifferstadt mit Schwerindustrie und noch heute vorhandenen zahlreichen Brücken zu einem Stadtteil mit vielen Dienstleistungsfirmen und hohem Wohnwert entwickelt.

In Ruhrort finden Sie Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Ärzte, Banken, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf (Bäcker, Metzger, Supermarkt), einen Wochenmarkt sowie Kneipen und Restaurants.

Die Lage am Rhein lädt ein zu Spaziergängen, die Atmosphäre von Häfen, Schifffahrt und Rheinwiesen ist in Duisburg einmalig.

Ruhrort bietet ihnen optimalste Verkehrsanbindungen: Straßenbahn und Bus in alle Richtungen sind fußläufig erreichbar, die nächsten Autobahnauffahrten erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

## Preise

Kaltmiete	<b>380 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>95 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>nein</b>
Kaution	<b>1.140 €</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>23.03.2026</b>
Endenergiebedarf	<b>172,70 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>F</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2002</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>24.03.2016</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen

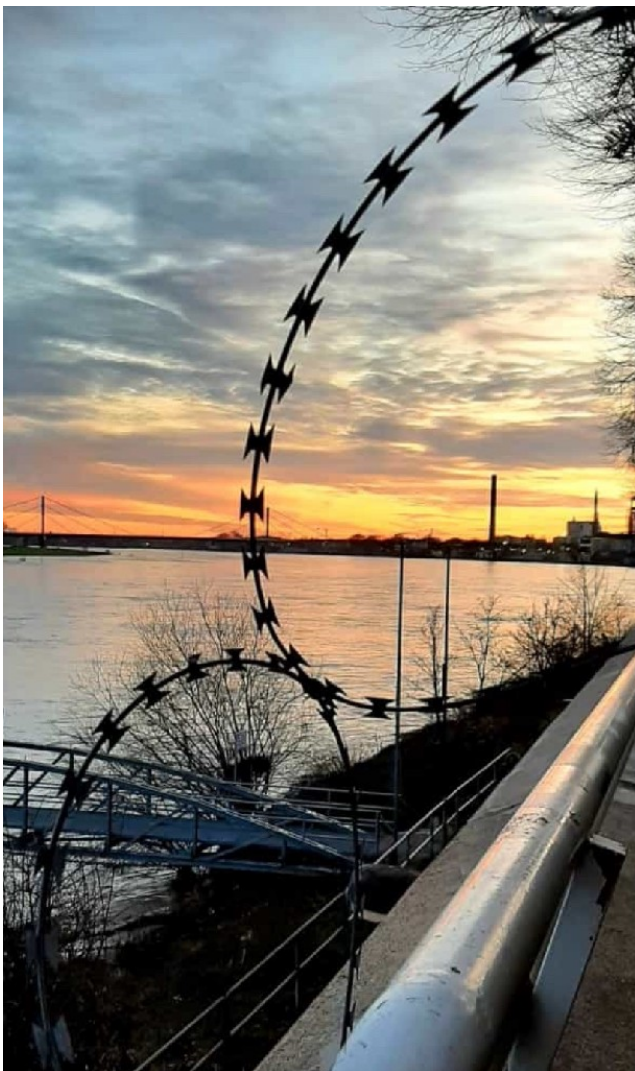


Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel  
+ + + 1-ZI-WHG mit neuem Bad für 1 Person - Gartenmitbenutzung + + +



Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel  
+ + + **1-ZI-WHG mit neuem Bad für 1 Person - Gartenmitbenutzung** + + +

---



## Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-  
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-11**

Mobil **0178-6295000**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen