



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

SCH--M5402
Objektnummer

1902
Baujahr

38 m²
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 m² 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	38 m²
Wohneinheiten	4
Zimmer insgesamt	1
Badezimmer	1
Etagen	3
Etage	EG

Zustand & Erschließung

Baujahr	1902
Zustand	renoviert
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

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	Standard
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuierung	Gas

Lage & Infrastruktur

Ruhrort ist der historische, rechtsrheinische Hafentadtteil von Duisburg, liegt nördlich des Zusammenflusses von Rhein und Ruhr, ist etwa 5,4 km² 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	330 €
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	95 €
Heizkosten in Warmmiete enthalten	nein
Kaution	990 €

Energieausweis

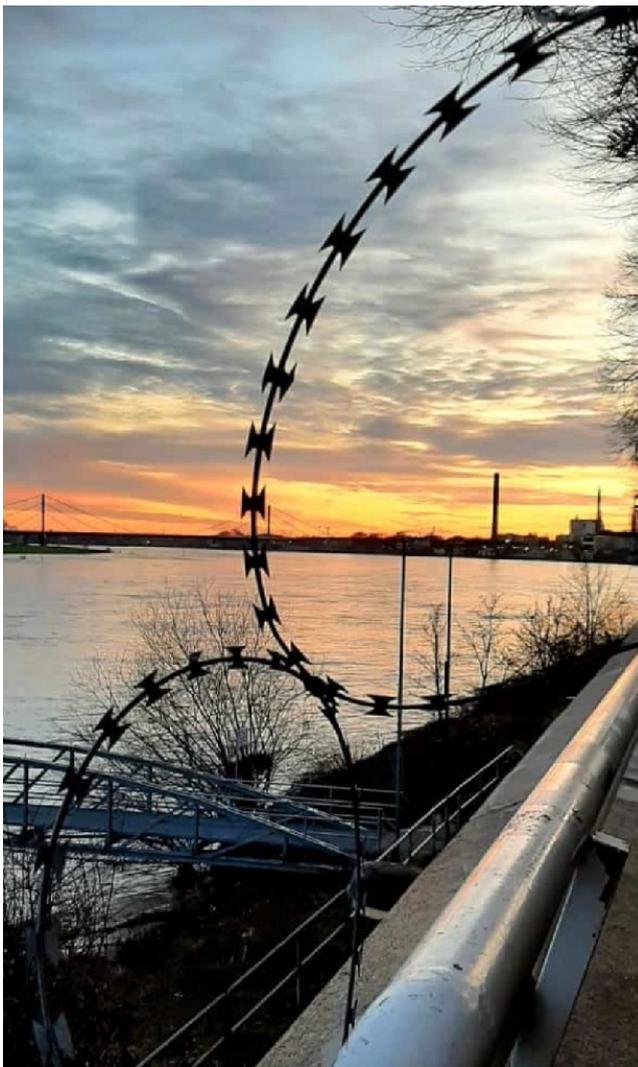
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	23.03.2026
Endenergiebedarf	172,70 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr (Energieausweis)	2002
Energieausweis- Ausstellungsdatum	24.03.2016
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



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