



**+ + + 3 Zi-Maisonette-WHG. GEHOBENE  
AUSSTATTUNG, BALKON, NIEDRIGENERGIEHAUS + +  
+**

SCH-M5470  
Objektnummer

110 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

3  
Zimmer

## Die Immobilie

Diese schöne, hochwertig in 2006/2007 sanierte Altbauwohnung liegt nahe dem Rhein in Ruhrort. Die Wohnung liegt im 3. OG eines hochwertig sanierten 4-FMH, die Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Zimmer.

Die Aufteilung ist AKTUELL wie folgt:

- Eingangsbereich mit intergriertem großen Wohnzimmer und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Küche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- über die Wendeltreppe Raum zur individuellen Nutzung

Zur Wohnung gehört noch ein eigener Kellerraum. Zur Gemeinschaftsnutzung steht ein Waschkeller zur Verfügung. Ein Stellplatz kann für Euro 40,- angemietet werden.

Es wird ein Indexmietvertrag abgeschlossen mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren.

Die Wohnung wird unrenoviert übergeben, Sie können die Wände nach Ihren Vorstellungen gestalten, eine spätere Rückgabe hat in neutralen Farben zu erfolgen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>110 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>4</b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>2</b>
Etage	<b>3</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

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

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **01.11.2024**

## Ausstattung

Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung / FUßBODENHEIZUNG

doppeltisoliertverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

Laminat in Wohn- und Schlafräumen

Fliesen in der Küche

Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Hänge-WC und Handtuchhalterheizung

Kabelanschluss

eigener Kellerraum

Stellplatz möglich (Euro 40,--)

KEINE TIERHALTUNG

DIE WOHNUNG WIRD VOLLSTÄNDIG RENOVIERT ÜBERGEBEN!

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuern	<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 sowie das über die Grenzen hinaus bekannte Cafe Kaldi. Vom Kult Kiosk aus starten die Schimmi-Touren, genießen Sie die Kneipe am Hafentmund zum Hübi oder die hochwertige Gastronomie der Schifferbörse. Die Lage am Rhein lädt ein zu Spaziergängen, die Atmosphäre von Häfen, Schifffahrt und Rheinwiesen ist in Duisburg einmalig. Kehren Sie ein in eine der vielen Szenekneipen und Kultstätten.

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>935 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>340 €</b>
Warmmiete	<b>1.335 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>ja</b>
Kaution	<b>1.870 €</b>
Außenstellplatzmiete	<b>40 €</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>08.05.2028</b>
Endenergiebedarf	<b>76,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2005</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>09.05.2018</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen













## 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