



Eigentumswohnung mit Potenzial in Duisburg-Süd: Gestalten Sie Ihr neues Zuhause!

PP-K5483
Objektnummer

1980
Baujahr

170 m²
Wohnfläche

5
Zimmer

Die Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ☐ einer großzügigen 5-Zimmer-Wohnung, die auf 170 m² pure Lebensqualität verspricht! Diese charmante Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1980 erbaut wurde. Die Wohnung ist leer und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre individuelle Gestaltungskraft voll auszuleben.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, die Sie in die verschiedenen Bereiche führt. Die lichtdurchfluteten Zimmer sind ideal geschnitten und bieten Ihnen ausreichend Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Ob ein gemütliches Wohnzimmer, ein stilvolles Arbeitszimmer oder ein kreatives Kinderzimmer ☐ hier finden Sie die perfekte Kulisse für Ihr Leben.

Die großzügige Wohnfläche von 170 m² ermöglicht es Ihnen, sowohl Rückzugsorte zu schaffen als auch gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden zu organisieren. Die großen Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Raumklima und eine herrliche Aussicht auf die Umgebung, die Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

Die Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Kochkünste auszuleben und kulinarische Abenteuer zu erleben. Sie ist der ideale Ort, um gemeinsame Mahlzeiten zuzubereiten und unvergessliche Abende zu verbringen. Zudem stehen Ihnen zwei moderne Badezimmer zur Verfügung, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die zentrale Lage. Obwohl kein PKW-Stellplatz zur Verfügung steht, sind öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an alle wichtigen Ziele der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind ebenfalls schnell erreichbar und machen das Leben hier besonders angenehm.

Die Wohnung ist ein wahres Juwel für all jene, die viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie diese Räume in Ihr persönliches Traumzuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie viel Potenzial in dieser einzigartigen Wohnung steckt!

Flächen

Wohnfläche	170 m²
Zimmer insgesamt	5
Etagen	1
Etage	3
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1980
Zustand	renovierungsbedürftig
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

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

Ausstattung

Balkon: Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Hier können Sie den Tag genießen oder den Abend ausklingen lassen, während Sie die Ruhe der Umgebung genießen.

Ankleideraum/Abstellraum: Zusätzlich bietet die Wohnung einen praktischen Ankleideraum bzw. Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Er bietet Platz für Kleidung, Haushaltsartikel oder auch kleinere Möbelstücke und trägt somit zu einer besseren Organisation der Wohnung bei.

Heizungsanlage: Die Wohnung wird durch eine moderne Fernwärmeheizung aus dem Jahr 2000 beheizt, was eine komfortable und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Mit einem Energieverbrauch von 115 kWh/m² ist die Heizungsanlage sowohl energieeffizient als auch umweltfreundlich.

Die monatlichen Hausgeldkosten der Wohnung betragen 357,24 EUR, was für eine Wohnung dieser Größe und Lage üblich ist.

Rohbau: Der Rohbau der Wohnung bietet eine solide Basis für eine weitere Renovierung oder individuelle Gestaltung. Es ist eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die das Potenzial haben, die Wohnung nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Fernheizung
Befeuern	Fernwärme

Lage & Infrastruktur

Die zentrale Lage in Duisburg-Süd bietet eine attraktive Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz vereint. Hier sind einige der wichtigsten Merkmale dieser Region:

Verkehrsanbindung

- ****Autobahnanschluss:**** Die direkte Anbindung an die A59 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Auch die A40 und A42 sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Mobilität erheblich verbessert.

Verbindung nach Düsseldorf

- ****Fahrzeit:**** Nur 20 Minuten mit dem Auto nach Düsseldorf. Diese kurze Distanz macht die Gegend besonders attraktiv für Pendler.

- ****Öffentliche Verkehrsmittel:**** Die hervorragende Anbindung durch Busse und Straßenbahnen erleichtert die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und erhöht die Flexibilität für die Bewohner.

Einkaufsmöglichkeiten

- In der Umgebung finden sich diverse Supermärkte, Geschäfte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Dies sorgt für eine hohe Lebensqualität und Bequemlichkeit.

Naherholung

- Die Nähe zu grünen Flächen und Parks bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Ideal für Familien und Naturfreunde, die Erholung im Freien suchen.

Bildungseinrichtungen

- Die Verfügbarkeit von Kindergärten, Schulen und weiterführenden Schulen in der Nähe ist ein weiterer Pluspunkt, insbesondere für Familien mit Kindern. Dies gewährleistet eine gute Bildungsversorgung und kurze Wege für die Schüler.

Insgesamt bietet Duisburg-Süd eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Erreichbarkeit von urbanen Zentren, was die Gegend zu einem begehrten Wohnort macht.

Preise

Kaufpreis	320.000 €
Hausgeld	353 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	01.08.2028
Endenergiebedarf	115 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1980
Energieausweis- Ausstellungsdatum	02.08.2018
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen

Berechnung:

Grundfläche OG= 227,13m²
 Dachgeschossfläche über 2.30= 170,20m²
 Max. zulässige Fläche über 2.30m= 227,13m² x 0.75 = 170,35m²
 170,20m² < 170,35m² - Das Dachgeschoss ist **kein** Vollgeschoss



Kontakt

Firat Balur

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **firat.balur@baufi-invest.de**
Telefon **0281-163991-19**
Mobil **0173-6283650**
Fax **0281-163991-29**
Weitere Informationen **www.baufi-invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**