



Großzügige ETW mit Wohnfläche wie in einem Haus

SCH-K5490

Objektnummer

1992

Baujahr

146 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Die Immobilie

Diese charmante Eigentumswohnung besticht durch eine durchdachte und großzügige Aufteilung, die Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch vereint.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den einladenden Eingangsbereich mit einer praktischen Garderobe. Die Wohnungseingangstüre ist mit einer zusätzlichen Einbruchsicherung ausgestattet, die Ihnen ein hohes Maß an Sicherheit bietet.

Von hier aus öffnet sich der Weg in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Helligkeit und Geräumigkeit beeindruckt. Dieser zentrale Raum bietet Zugang zu einem schönen Balkon, der sich ideal zum Entspannen und Genießen frischer Luft eignet.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, den hinteren Bereich des Wohnzimmers abzutrennen, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen □ perfekt als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder weiteres Kinderzimmer.

Die geräumige und helle Küche ist ein wahrer Traum für Hobbyköche. Sie ist direkt an einen vorgelagerten Essbereich angeschlossen, der viel Platz für gemütliche Mahlzeiten mit Familie und Freunden bietet.

Vom Eingangsbereich aus führt eine kleine Treppe mit drei Stufen auf die höhere Ebene der Wohnung, wo sich die privaten Rückzugsräume befinden.

Hier finden Sie:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Gäste-WC
- Badzimmer
- Hauswirtschaftsraum

Diese intelligente und komfortable Aufteilung macht die Wohnung zu einem perfekten Zuhause für Familien und Paare, die Wert auf Stil und Funktionalität legen.

Flächen

Wohnfläche	146 m²
Wohneinheiten	4
Zimmer insgesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etagen	4
Etage	1
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1992
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

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

Ausstattung

Diese wunderschöne Eigentumswohnung auf 2 Ebenen bietet eine Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, die hohen Wohnkomfort garantieren.

Die Gaszentralheizung sorgt effizient und zuverlässig für behagliche Wärme und warmes Wasser. Ein besonderes Highlight ist die Fußbodenheizung, die zentral gesteuert werden kann, aber auch über individuelle Einstellungen in jedem Raum verfügt. Diese lassen sich bequem über eine App regulieren, sodass Sie Ihre Wohnumgebung jederzeit an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen können.

Die doppelisoliertverglaste, weißen Kunststofffenster mit Rollläden bieten hervorragende Wärme- und Schalldämmung und tragen so zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Darüber hinaus finden sich hochwertige Einbauschränke in verschiedenen Räumen, die viel Stauraum bieten und gleichzeitig ein elegantes Ambiente schaffen.

Die Innentüren der Wohnung bestehen weitestgehend aus Glas, was den Räumen eine besondere Helligkeit und Offenheit verleiht. Die abgehängten Decken mit Halogen-Einbaustrahlern sorgen für eine stilvolle und gleichmäßige Beleuchtung.

Ein Kabelanschluss ist vorhanden und sorgt für beste Unterhaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an einer Garage, die zusätzlich über einen dahinter liegenden Abstellraum verfügt. Dies bietet Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Zu guter Letzt gehört zur Wohnung ein geräumiger Kellerraum, der weitere Lagerfläche bietet.

Diese Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachten Details und bietet somit die perfekte Grundlage für ein behagliches und stilvolles Zuhause.

Weitere Infos erhalten Sie über unseren Exposeabruf.

Art der Ausstattung	Standard	
Heizungsart	Zentralheizung	
Befeuerung	Gas	
Küche	Einbauküche	
✓ Gäste-WC	✓ Kabel/Sat-TV	✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Was macht Duisburg RUHRORT zu einem lebenswerten, attraktiven Umfeld?

Historische Atmosphäre: Ruhrort ist ein Stadtteil mit einer reichen Geschichte, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreicht. Der Marktplatz selbst strahlt diesen historischen Charme aus, was eine besondere Lebensqualität bietet.

Zentrale Lage: Der Marktplatz ist das Herz von Ruhrort. Von hier aus sind viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar, darunter Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister.

Kulturelles Angebot: Ruhrort hat ein vielfältiges kulturelles Angebot. In der Nähe des Marktplatzes befinden sich das Kultur- und Stadthistorische Museum sowie verschiedene Galerien und Veranstaltungsorte, die regelmäßig kulturelle Events bieten.

Gute Verkehrsanbindung: Die Lage am Marktplatz bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in unmittelbarer Nähe, und der Hauptbahnhof Duisburg ist ebenfalls gut erreichbar.

Grünflächen und Erholung: Trotz der zentralen Lage bietet Ruhrort zahlreiche Grünflächen und Parks, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Der nahegelegene Rhein lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten am Ufer ein.

Gemeinschaft und Nachbarschaft: Die Wohnlage am Marktplatz zeichnet sich durch eine starke Gemeinschaft aus. Es gibt viele lokale Initiativen und Veranstaltungen, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern und ein Gefühl der Zusammengehörigkeit schaffen.

Architektonische Vielfalt: Die Gebäude rund um den Marktplatz sind architektonisch vielfältig und bieten eine Mischung aus historischen Bauwerken und modernen Wohngebäuden. Diese Vielfalt trägt zur besonderen Atmosphäre des Stadtteils bei.

Wirtschaftliche Entwicklung: Ruhrort profitiert von der wirtschaftlichen Dynamik des gesamten Ruhrgebiets. Die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten und die guten Arbeitsmarktchancen machen die Wohnlage auch für Berufstätige attraktiv.

Zusammengefasst bietet die Wohnlage von Duisburg Ruhrort am Marktplatz eine gelungene Mischung aus historischer Atmosphäre, zentraler Lage, guter Anbindung und vielfältigen Freizeit- und Kulturmöglichkeiten, die das Leben dort besonders lebenswert machen.

Preise

Kaufpreis	299.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	25.10.2033
Energieverbrauchskennwert	97 kWh/(m²*a)
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr (Energieausweis)	1992
Energieausweis-Ausstellungsdatum	25.10.2023
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude



















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