

Exposé

Erdgeschosswohnung in Duisburg

**zentrale, ruhige 3,5-Z-Wohnung mit direktem
Gartenzugang + Balkonen**



Objekt-Nr. **OM-311194**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **106.000 €**

Mobil: 017737 76316

Klößnerstr. 23
47057 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahmedatum	27.11.2024
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	233 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Erwerb steht eine zentral gelegene, traumhaft ruhige Wohnung (80qm, 3,5 Zi, Kü, Bad) im EG, mit 2 Balkonen auf der Klöcknerstraße in Neudorf-Nord. Von einem der Balkone gelangt man direkt in den hübsch bepflanzten Garten mit Rasenfläche für angenehme Grillabende oder für die Kinder zum Spielen. Der zum Gesamtobjekt Klöcknerstr. 23-25 gehörige angrenzende geschlossene Garagenhof wird durch eine Hecke abgesichert (Hof tor stets abgeschlossen). Ein großes Bad mit Fenster, separater Dusche, Badewanne und Doppel-Waschbecken bietet einen echten Wellnessbereich.

In der großen Wohnung gibt es 3 hübsche Zimmer zur freien Entfaltung und davon 2 ca. gleich große Schlafzimmer zum ruhigen Garten hin und ein großes Wohnzimmer. In dessen Vorraum lässt sich auch noch bequem ein Arbeitsbereich unterbringen. Alle Zimmer verfügen über Außenrollos. Im Wohnzimmer und den beiden Schlafräumen sind diese elektrisch. Beheizung des Hauses aus dem Jahr 1962 erfolgt, per Fernwärme (Heizung und Warmwasser). Des Weiteren gehören ein Kellerraum sowie ein Speicherraum, der Ihnen ausreichend Stauraum bietet, zur Wohnung. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Trockenraum, ein Fahrradkeller und ein beheizter Kellerraum mit Toilette (z.B. als Partyraum) in der Immobilie zur Verfügung. Parkmöglichkeiten stehen bei Erwerb eines Anwohnerparkscheins ausreichend zur Verfügung. Garagen im Hof können bevorzugt von Eigentümern und Mietern der Klöcknerstr. 23-25 angemietet werden. Diese Wohnung ist nicht vermietet und kann ab einem Preis von 106.000 € ersteigert werden (Zusammensetzung: 105.000 € Grundschuldübernahme - und ein erstes Bargebot von 1000 €). Die Zwangsversteigerung findet am Mittwoch, 27. November 2024, 13 Uhr, im Amtsgericht Duisburg, Nebenstelle, Kardinal-Galen-Str. 124, 2. Stockwerk, Saal C 215, Aktenzeichen 0096 K 0041 / 2022 statt. Diese preisgünstige Wohnung ist mit einem Verkehrswertgutachten von 187.000 € bewertet. Bitte informieren Sie sich auf der Seite des Amtsgerichts Duisburg über den Ablauf: https://www.ag-duisburg.nrw.de/behoerde/zvg_termine/index.php und/oder gehen Sie für weitere Informationen direkt ins Justizportal auf <https://www.zvg-portal.de> und geben Sie Land "NRW" Gericht "Duisburg" Aktenzeichen "0096 K 0041 2022" ein. Dort finden Sie auch ein komplettes Gutachten zu dieser Glücksfall-Wohnung im Angebot.

Ausstattung

Hochwertiges Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken. Gute Aufteilung der 80m² in der Wohnung mit Abstellraum und Garderobennische zum Organisieren. Traumhafter ruhiger Garten, mit direktem Zugang von einem der beiden Balkone. Alle Fenster sind mit Außenrollos ausgestattet zum größten Teil elektrisch. Garten wird vom Hausmeister gepflegt, die Treppenhäuser und Kellerflure sind gut gepflegt und werden regelmäßig geputzt, Mülltonnen herausgebracht. Dienste bereits im Hausgeld enthalten. Rufen Sie weitere Informationen direkt im Justizportal auf <https://www.zvg-portal.de> auf. Geben Sie dort das Land "NRW", das Gericht "Duisburg" und das Aktenzeichen "0096 K 0041 2022" ein. Dort finden Sie auch ein komplettes Gutachten zu dieser Glücksfall-Wohnung im Angebot.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Das komplette Verkehrswertgutachten sowie weitere Informationen finden Sie auf dem offiziellen Zwangsversteigerungsportal des Bundes und der Länder "<https://www.zvg-portal.de/>". Bitte über "Termine suchen" gehen und dann "NRW" "Amtsgericht Duisburg" und Aktenzeichen "0096 K 0041 / 2022" eingeben.

Bei weiteren Detailfragen über das Verkehrswertgutachten hinaus, können Sie gerne die genannte E-Mail anschreiben. Ein Video der Wohnung kann bei Anfrage weitergegeben werden.

Lage

Die Klöcknerstr. 23, 47057 Duisburg Neudorf-Nord befindet sich in direkter Nähe zum HBF und zur Uni. Weitreichende Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Durch die Nähe zum HBF kurze Anbindung zu allen Städten der

Umgebung. Zentrale Lage und dennoch ruhig, da 4 von 5 Zimmern zum Hinterhof hinausgehen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	140,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Fensterreihe Gartenseite

Exposé - Galerie



Balkone, rechts mit Treppe



Eingangsflur Blickricht. Küche



Flurdurchgang und Eingangstüre

Exposé - Galerie

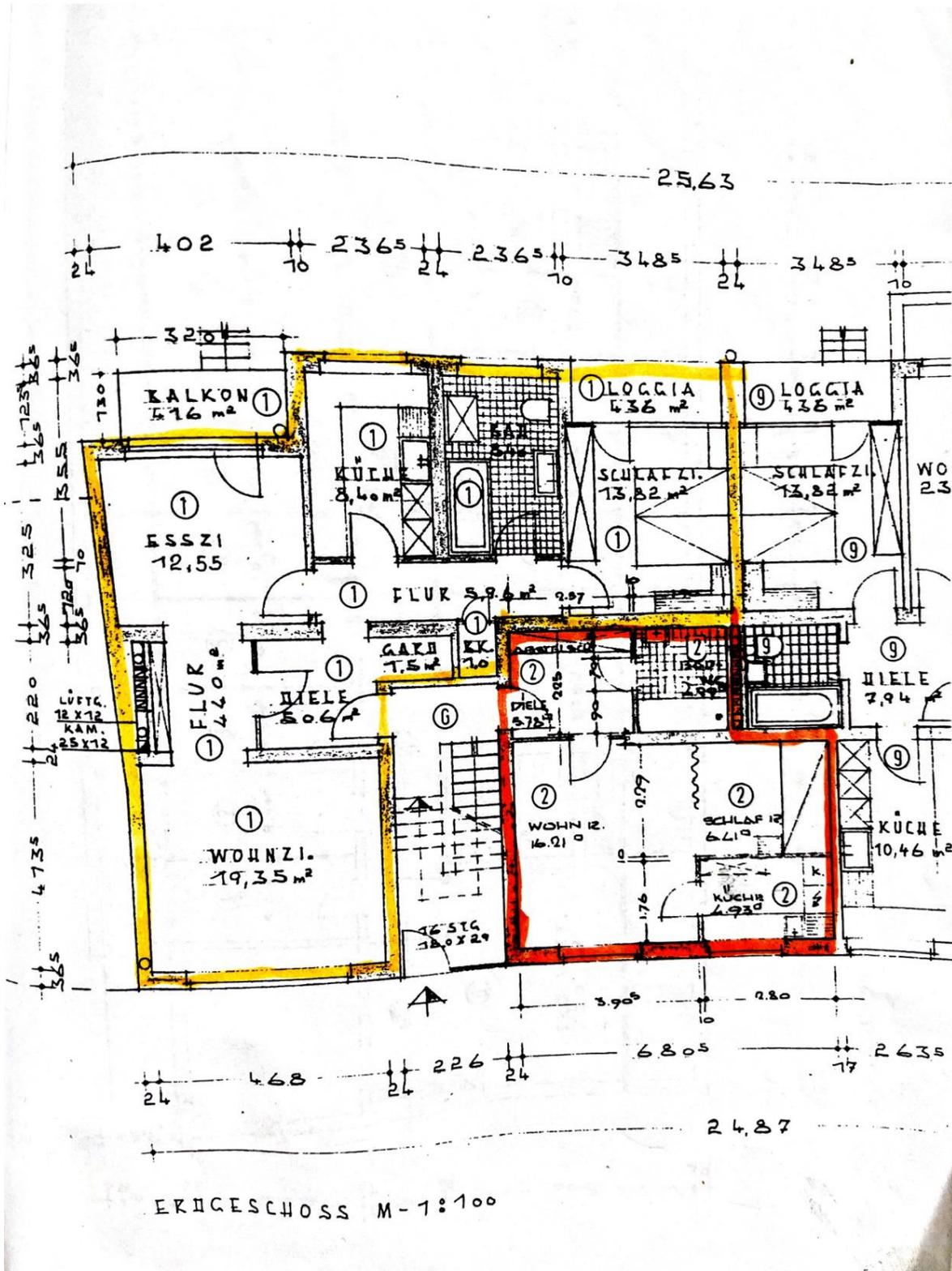


Blick Wohnz. und Schlafz2



Blumen vor Garagen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Grundriss in Kürze verfügbar!!!

--wird noch für Sie gezeichnet--

Der erste Grundriss aus der Grundakte stimmt nicht ganz.

Größte Abweichung: Zwischen Esszimmer (Schlafzimmer 2) und Flur ist der Durchgang zugemacht. Zum Wohnzimmer hin ist in diesem ehemaligen Durchgang ein großes geräumiges Regal in der Wand eingebaut. Hier können diverse Sachen in Regalfächern in DinA4 Ordnerhöhe untergebracht werden.

Exposé - Anhänge

1. Ansicht mit Zimmerbeschriftung



Schlafzimmer 1 mit Balkon

Bad

Küche

Schlafzimmer 2 mit Balkon und Gartenzugang