

Exposé

Wohnung in Duisburg

**Zentrales 47-qm-App. (1.OG) mit Balkon und Küche nahe
Düsseldorf (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-312867

Wohnung

Verkauf: **112.900 €**

47055 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,24 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	17.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	208 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- ruhiges, großes & helles Appartement im Duisburger Süden (Wanheimerort)
- zentral & verkehrsgünstig (Flughafen, DB, S-Bahn, Tram, Bus & Auto)
- großer Balkon, Keller und Garage
- angenehmes, urbanes und grünes Umfeld
- Einbauküche, Parkettboden, elektr. Außenrolläden, hochwertiger Einbauschränk Diele
- gute Internetanbindung (Glasfaser möglich)
- nicht vermietet, bewohnt vom Eigentümer
- Verkauf nur zusammen mit Garage (zzgl. 17.000 EUR)
- Hausgeld derzeit 208.-EUR/Monat (inkl. NK für Garage)

Ausstattung

Zu der gemäß Aufteilungsplan 47,24 qm großen und gepflegten Nichtraucher-Wohnung in dem 15-Parteien-Mehrfamilienhaus gehört ein Kellerraum. Außerdem wird eine EINZELGARAGE zusammen mit der Wohnung verkauft (zzgl. 17.000 EUR). Die ruhige und helle Wohnung befindet sich auf der ERSTEN ETAGE. Die Wohnung ist nicht vermietet. Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft.

Die Wohnung verfügt über eine schöne EINBAUKÜCHE und einen recht neuen, maßgefertigten EINBAUSCHRANK in der Diele. Steckdosen, Lichtschalter und Sicherungen wurden vor einigen Jahren modernisiert und mit einem Fi-Schalter ergänzt. Die Wohnung ist mit einer HOCHWERTIGEN WOHNUNGSTÜR mit Mehrfachverriegelung und Bodendichtung ausgestattet. Sehr nützlich und komfortabel sind die beiden elektrisch betriebenen, hochwertigen ROLLADEN, die sich mit einer geeigneten „Smarthome-Bridge“ auch per Smartphone steuern lassen würden. Ein Blickfang sind der schöne und gut erhaltene STREIFENPARKETTBODEN sowie die modernen FLACHHEIZKÖRPER. Der Zugang kann durch die Haustüre sowie über den durch ein Rolltor abgeschlossenen Garagenhof, durch den gepflegten Keller erfolgen. Durch die beiden Fenster bzw. die Balkontüre eröffnet sich der Blick auf den Garten und den gepflasterten Garagenhof und damit auch auf die zur Wohnung gehörende Garage, die über Licht und eine Steckdose verfügt.

Der über 10 qm große SÜDBALKON kann aufgrund der festen Pflanzkästen an der Balkonfront individuell bepflanzt werden. Betrieb und Wartung der vor einigen Jahren installierten SAT-Anlage sind in den Nebenkosten enthalten. Im Keller befindet sich eine Waschmaschine, die bei Bedarf gegen geringes Entgelt von den Hausbewohnern genutzt werden kann. Ein Trocken- und Fahrradraum befinden sich ebenfalls im Keller.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Nebenkosten/Sonstiges: Moderate 208.-EUR/Monat im Jahr 2023. Davon 51.-EUR/Monat Rücklagenzuführung. NK für die Garage darin inklusive. Grundsteuer 26,59 EUR/Monat. Baujahr 1975. Die Eigentümergemeinschaft pflegt einen konstruktiven und harmonischen Umgang miteinander. Der Energieverbrauchskennwert gemäß Verbrauchsausweis beträgt 108 kWh/(m² x a). Das Gebäude verfügt über eine Ölzentralheizung. Die Fenster sind doppelverglast.

Internet: Das Gebäude ist bereits an das GLASFASERNETZ angeschlossen. Die Leitungen befinden sich im Treppenhaus, so dass von dort bei Bedarf nur noch die Glasfaserdose in der

Wohnung installiert werden muss. Alternativ kann der Internet-Zugang über VDSL oder ein Mobilfunkmodem erfolgen. Ich selbst habe in der Wohnung in den Netzen aller drei großen Mobilfunkanbieter ausreichende Übertragungsraten erzielen können.

Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in der Fischerstraße im südlich der Duisburger City gelegenen Wanheimerort. Wanheimerort ist ein „grüner“ und urbaner Stadtteil, der direkt an das Sportzentrum Wedau und andere Naherholungsgebiete angrenzt. Wanheimerort hat eine eigene Autobahnauf- und Abfahrt zur A59.

Am Marktplatz und der Kirche St. Michael vorbei über die Fußgängerzone mit zahlreichen Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig in ca. 10 Minuten die U79-Haltestelle „Im Schlenk“ erreichbar. Von dort kann innerhalb einer guten halben Stunde die Düsseldorfer Altstadt erreicht werden.

Die Duisburger Altstadt und den HBF in Duisburg erreicht man mit der U79 in der anderen Richtung oder in noch kürzerer Zeit mit der U903 von der Haltestelle „Fischerstraße“ aus, die fußläufig nur ca. 5 Minuten von der Wohnung entfernt ist.

Über den ca. 1 km entfernten DB-Regionalbahnhof „Hochfeld-Süd“ besteht mit der RB33 eine Direktverbindung nach Aachen, die u.A. über Krefeld und Mönchengladbach führt.

Der 19,7 km entfernte Flughafen Düsseldorf ist mit dem ÖPNV in ca. einer Stunde oder mit dem PKW in ca. 20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Fassade

Exposé - Galerie



Fassade



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Haushinterseite



Hinterseite Balkone

Exposé - Galerie



Garagenhof



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Eingang Treppenhaus



Treppenhaus 1.OG



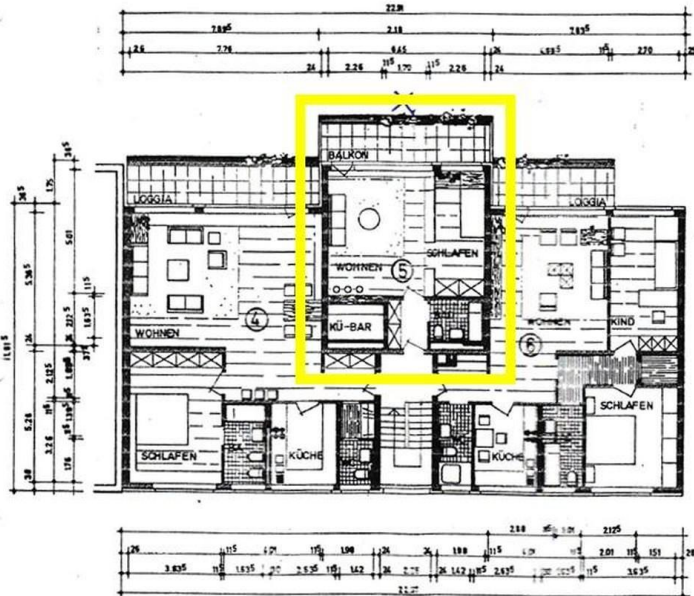
Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



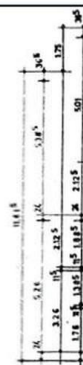
Ausblick Balkon

Garten und Garagenhof



1. OBERGESCHOSS Fischerstraße

1. OG Mitte	47,24	458,84	Wohn-/Schlafzmr Küchenbar Bad Diele Abstellkammer Balkon
-------------	-------	--------	---



Miteigentumsanteil von verbunden mit Sondereigentum an der Wohnur Fischerstrasse 44, 1. Obergeschoß mitte, bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer, Küchenbar, Diele, Abstellkammer, Balkon, groß insgesamt sowie einem Kellerraum und einer Garage. Die Wohnung und die Garage tragen die Numm Aufteilungsplanes.

Grundriss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



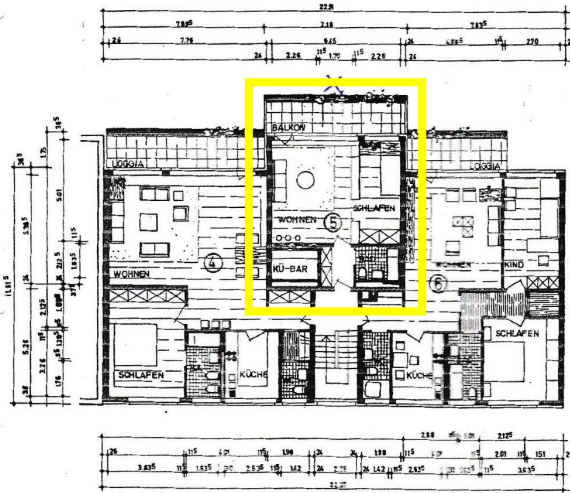
Diele



Bad

Exposé - Grundrisse

Garten und Garagenhof



1. OG Mitte	47,24	453,84	Wohn-/Schlafzimmer	31,34 qm
			Küchenbar	3,64 qm
			Bad	3,65 qm
			Diele	2,34 qm
			Abstellkammer	0,66 qm
			Balkon	5,09 qm



Miteigentumsanteil von verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Fischerstrasse 74, 1. Obergeschoß mitte, bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer, Küchenbar, Bad, Diele, Abstellkammer, Balkon, groß insgesamt 47,24 qm, sowie einem Kellerraum und einer Garage. Die Wohnung und die Garage tragen die Nummer 5 des Aufteilungsplans.

1.OBERGESCHOSS Straßenseite