

# Exposé

## Wohnung in Duisburg

**Zentrales, schickes App. (1.OG) mit Südbalkon, Keller  
und Garage nahe Düsseldorf (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-312867

### Wohnung

Verkauf: **94.000 €**

47055 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Hausgeld mtl.	192 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	47,24 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	19,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- ca. 47-qm-großes, ruhiges & helles Appartement im Duisburger Süden (Wanheimerort)
- Nutzfläche ca. 19 qm (Garage, Kellerraum)
- im 1.OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses
- harmonische Eigentümergemeinschaft
- zentral & verkehrsgünstig (Flughafen, DB, S-Bahn, Tram, Bus & Auto)
- angenehmes, urbanes und grünes Umfeld
- großer Südbalkon, Kellerraum, offene Einbauküche und Garage (zzgl. 16.000 EUR)
- Parkettboden, elektr. Außenrolladen, hochwertiger Dielen-Einbauschränk, Sicherheitswohnungstür
- gute Internetanbindung (DSL oder Glasfaser möglich)
- Fernwärmeversorgung möglich, d.h. zukunftssicher
- Raumteilung durch Regalwand oder Trockenbau problemlos möglich
- Hausgeld derzeit 192.-EUR/Monat (inkl. Rücklage und NK für Garage)
- nicht vermietet
- Verkauf nur zusammen mit Garage
- provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- sofortige Übernahme möglich

## Ausstattung

Zu der gemäß Aufteilungsplan 47,24 qm großen und gepflegten Nichtraucher-Wohnung in dem 15-Parteien-Mehrfamilienhaus gehören ein Kellerraum sowie eine elektrifizierte EINZELGARAGE (zzgl. 16.000 EUR). Die ruhige und helle Wohnung mit großem Südbalkon befindet sich auf der ERSTEN ETAGE. Die Wohnung ist nicht vermietet und wird provisionsfrei verkauft.

Die Wohnung verfügt über eine schöne, offene EINBAUKÜCHE und einen recht neuen, geräumigen und maßgefertigten EINBAUSCHRÄNK in der Diele. Der große Wohnraum ließe sich problemlos durch eine Trockenbauwand oder ein Regal in zwei kleinere Räume (z.B. Schlaf- und Wohnzimmer) mit eigenen Fenstern und Heizungen aufteilen.

Steckdosen, Lichtschalter und Sicherungen wurden vor einigen Jahren modernisiert und mit einem Fi-Schalter ergänzt. Mehrere Sicherungskreise vorhanden. Die Wohnung ist mit einer HOCHWERTIGEN WOHNUNGSTÜR mit Mehrfachverriegelung und Bodendichtung ausgestattet. Sehr nützlich und komfortabel sind die beiden elektrisch betriebenen, hochwertigen AUSSENROLLADEN, 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. Vis-a-vis befindet sich eine dichte Baumreihe, so dass man auf dem Balkon kein direktes „Gegenüber“ hat.

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, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Nebenkosten/Sonstiges: Derzeit 192.-EUR/Monat. 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/(m<sup>2</sup> x a). Das Gebäude verfügt über eine Ölzentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit elektr. Durchlauferhitzer im Bad und Untertischgerät in der Küche. Die Fenster sind doppelverglast. An dieser Adresse wäre bereits ein Fernwärmeanschluss möglich, d.h. hohe Zukunftssicherheit.

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 DSL oder ein Mobilfunkmodem erfolgen.

## Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in der Fischerstraße im südlich der Duisburger City gelegenen, beliebten 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Front-Fassade



# Exposé - Galerie



Haushinterseite



offene Einbauküche



# Exposé - Galerie



Ausblick aus den Fenstern



Ausblick aus den Fenstern



# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum



# Exposé - Galerie



Hinterseite Balkone



gepflegter Garagenhof



# Exposé - Galerie



gepflegter Keller



eigen. Kellerraum hinten links



# Exposé - Galerie



Eingang Treppenhaus



Treppenhaus 1.OG



Ausblick Balkon



# Exposé - Galerie



Balkonblick "kein Gegenüber"



Wohnzimmer / offene Küche



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Diele

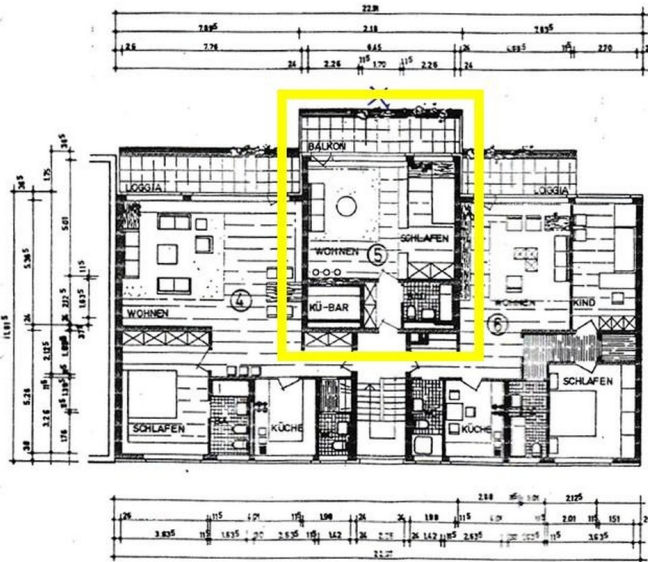


# Exposé - Galerie



Skizze Grundriss

## Garten und Garagenhof



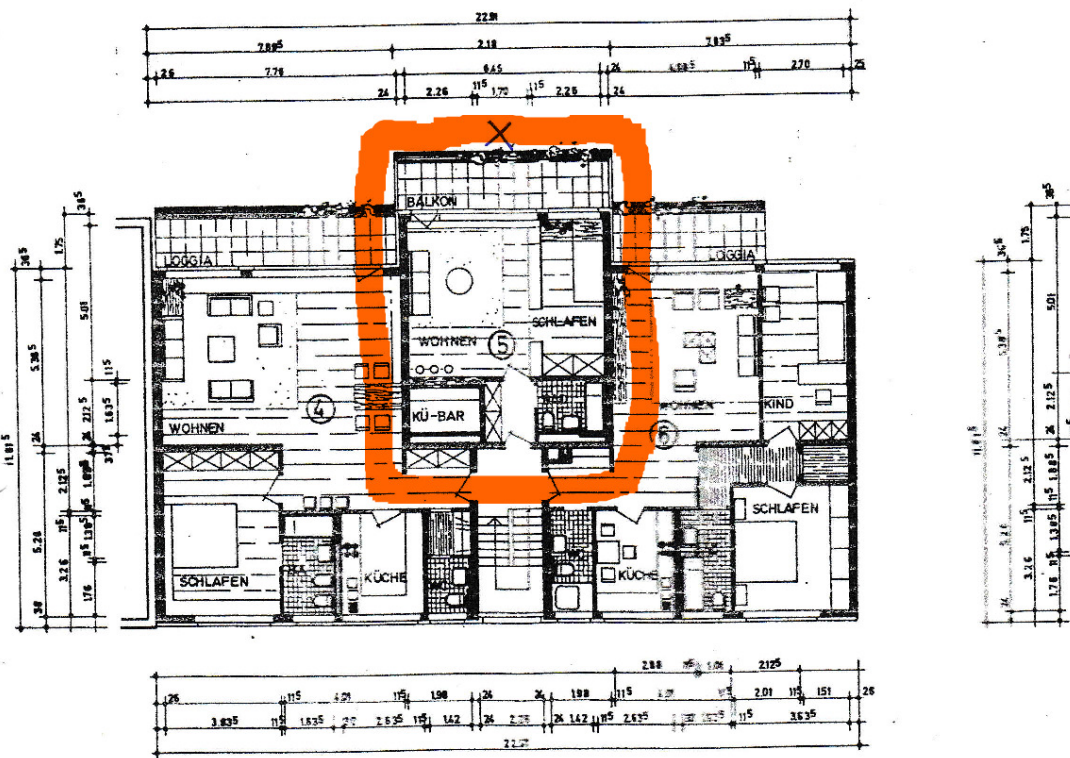
1. OG Mitte	47,24	453,84	Wohn-/Schlafzimmer	31,34 qn
			Küchenbar	3,84 qn
			Bad	3,65 qn
			Diele	2,34 qn
			Abstellkammer	0,98 qn
			Balkon	5,09 qn

Miteigentumsanteil von verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Fischerstraße 44, 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 Aufteilungsplanes.

1.OBERGESCHOSS Fischerstraße

Wohnfläche und Grundriss

# Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS