

EXPOSÉ

Großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Duisburg-Neumühl!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 47167 Duisburg / Neumühl
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 96 m²
Hausgeld (ca.): 360,58 €
Etage: 2
Balkon: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 159.000,-

> Etagenwohnung
> Duisburg / Neumühl
> 4 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001604



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47167 Duisburg / Neumühl
Baujahr	1974
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	96 m²
Kaufpreis	159.000,- €
Hausgeld (ca.)	360,58 €
Etage	2
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	94,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung, Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,38 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

Objektbeschreibung:

Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Duisburg-Neumühl!

Diese gepflegte und schön geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Duisburg-Neumühl. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Personen, die zusätzlichen Raum für Homeoffice oder Gäste benötigen.

Großzügige Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche und einen Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist.

Die Raumaufteilung im Überblick:

großzügiger Wohn- und Essbereich
3 Schlafzimmer
2 Badezimmer
separate Küche mit offenem, zum Wohnbereich ausgerichteten Durchreichebereich
Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer

Die vorhandene Einbauküche verbleibt unentgeltlich in der Wohnung.

Eines der beiden Badezimmer verfügt zudem über einen Anschluss für eine Waschmaschine.

Der Balkon bietet einen schönen zusätzlichen Freiraum und lädt dazu ein, nach einem langen Tag entspannt den Abend ausklingen zu lassen.

Weitere Ausstattung und Komfort

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Hausmeisterservice, der unter anderem den Winterdienst sowie die Treppenhausreinigung übernimmt. Die hierfür anfallenden Kosten sind bereits im Hausgeld enthalten.

Ein besonderes Extra für die Hausgemeinschaft befindet sich im Keller: Dort steht ein Partyraum mit Zapfanlage, Musikanlage und Kühlschrank zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung - ideal für Feiern, gesellige Abende oder Veranstaltungen innerhalb der Hausgemeinschaft.

Eine Wohnung mit viel Platz und zusätzlichen Möglichkeiten

Die Wohnung verbindet eine großzügige und praktische Raumaufteilung mit einem gepflegten Wohnumfeld und angenehmen zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen. Der Balkon sowie der gemeinschaftliche Partyraum runden das Angebot ab und machen die Wohnung zu einem interessanten Zuhause in Duisburg-Neumühl.

Ausstattung:

Ausstattung und Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die offene Gestaltung verleiht den Räumen eine einladende und großzügige Atmosphäre.

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neumühl
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001604



Der großzügige Wohn- und Essbereich wurde von der jetzigen Eigentümerin durch eine offene Regalwand optisch unterteilt. So entstehen klar definierte Wohnbereiche, ohne dass die großzügige und offene Raumwirkung verloren geht.

Mit Ausnahme der Küche und der beiden Bäder sind sämtliche Räume mit Laminatboden ausgestattet. Die vorhandenen Holzdecken sind - bis auf eine Decke - weiß gestrichen und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Bäder

Die beiden Bäder sind bis auf Deckenhöhe gefliest und verfügen jeweils über ein Fenster.

Das eine Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während das zweite Bad über eine Badewanne verfügt.

Die Badezimmer entsprechen in ihrer Gestaltung im Wesentlichen dem Baujahr des Gebäudes. Je nach individuellen Ansprüchen besteht hier die Möglichkeit einer zeitgemäßen Modernisierung.

Fenster und weitere Ausstattung

Die Fenster stammen aus der Mitte der 1990er-Jahre und verfügen über Isolierverglasung. Mit Ausnahme der Badezimmerfenster sind sämtliche Fenster mit Rollläden ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Darüber hinaus stehen der Hausgemeinschaft verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Bereiche zur Verfügung. Hierzu gehören ein Fahrradkeller, ein gemeinschaftlich genutzter Wäschetrockner sowie eine voll ausgestattete Kellerbar. Die Nutzung des Wäschetrockners ist gegen eine Gebühr von 1,00 Euro pro Nutzung möglich.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über Fernwärme.

Lagebeschreibung:

Neumühl ist ein Stadtteil der Stadt Duisburg im Bundesland Nordrhein-Westfalen und befindet sich im Norden des Duisburger Stadtgebiets. Der ehemals stark durch Bergbau und Industrie geprägte Stadtteil hat sich im Laufe der Zeit zu einem vielseitigen Wohnstandort entwickelt. Seinen Namen erhielt Neumühl von der historischen "Neuen Mühle", einer bereits im Mittelalter erwähnten Wassermühle an der Emscher.

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und überwiegend von Wohnbebauung geprägten Umfeld. Die Lage bietet eine angenehme Verbindung aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer gewachsenen Nachbarschaft.

Besonders praktisch ist die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind vielfach bequem zu Fuß erreichbar. Damit lassen sich viele Erledigungen des täglichen Lebens unkompliziert und ohne weite Wege bewältigen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung innerhalb des Duisburger Nordens sowie zu den angrenzenden Stadtteilen. Die Straßenbahnlinie 903 ist im südlichen Bereich von Neumühl ebenfalls erreichbar.

Für den Individualverkehr bietet die Lage ebenfalls gute Voraussetzungen. Über die nahegelegene A 42 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Oberhausen, Bottrop, Essen und Dortmund. Über das Autobahnkreuz Duisburg-Nord ist zudem eine gute Anbindung an die A 59 und die A 3 gegeben.

Neumühl bietet darüber hinaus verschiedene Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der Stadtteil verfügt über gewachsene Wohnquartiere und historische Siedlungsbereiche; entlang der ehemaligen Bahntrasse verläuft heute der "Grüne Pfad", der zu Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt.

Eine Wohnlage mit kurzen Wegen, guter Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung - ideal für alle, die die Vorzüge einer urbanen Umgebung mit einer gewachsenen Wohnstruktur verbinden möchten.

Sonstiges:

KAUFEN - EINZIEHEN - WOHLFÜHLEN!

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie diese gepflegte Eigentumswohnung in Duisburg-Neumühl. Die großzügige Raumaufteilung, der Balkon sowie die angenehme Wohnlage machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Eigennutzer.

Fordern Sie gerne unser ausführliches Exposé an. Im Anschluss vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin, bei dem wir Ihnen die Wohnung vor Ort zeigen und Ihre Fragen beantworten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir im Vorfeld der Terminvereinbarung einen geeigneten Nachweis über die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Kaufvorhabens anfordern können.

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neumühl
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001604



Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 2,38 %, inklusive 19 % MwSt. durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben unseres Auftraggebers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:



Weg zum Eingang



Vor dem Eingang



Eingang



Hausflur



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neumühl
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001604



Wohnzimmer



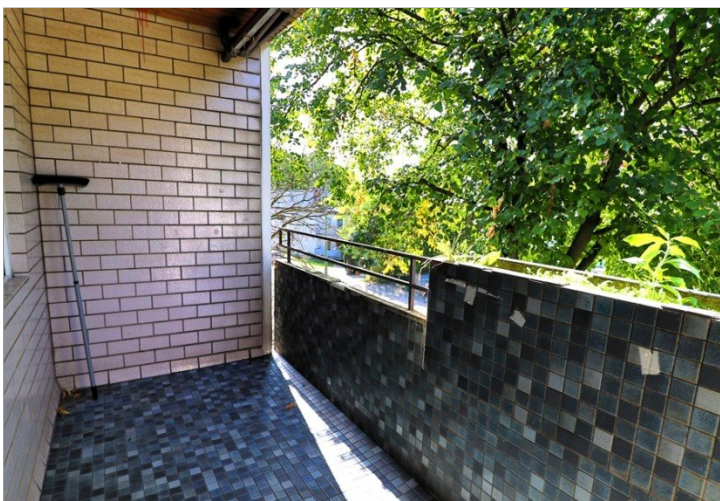
Blick vom Balkon



Wohnzimmer



Diele-Essbereich



Balkon



Diele-Essbereich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neumühl
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001604



Diele,- Essbereich



kleiner Flur



Blick in die Küche



Bad mit Dusche



Küche



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neumühl
- > 4 Zimmer

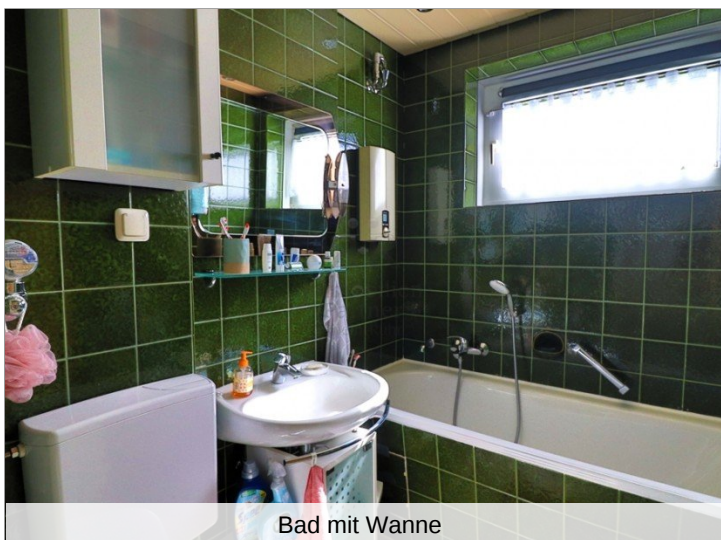
- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001604



Schlafzimmer



3. Zimmer



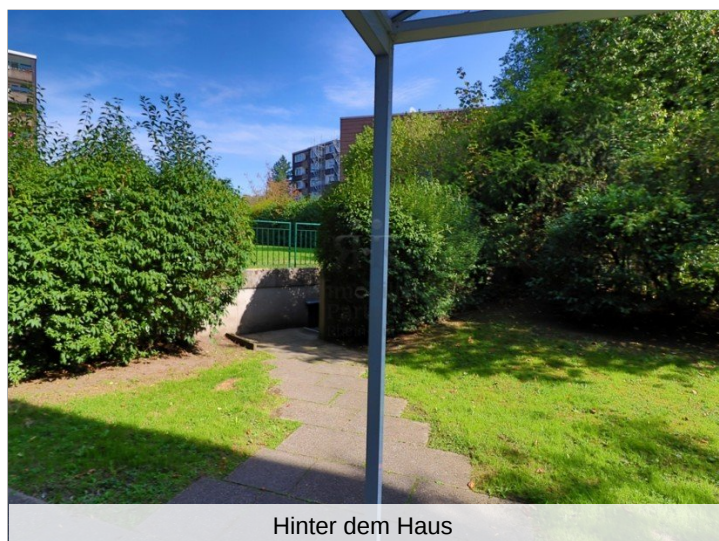
Bad mit Wanne



3. Zimmer



2. Zimmer

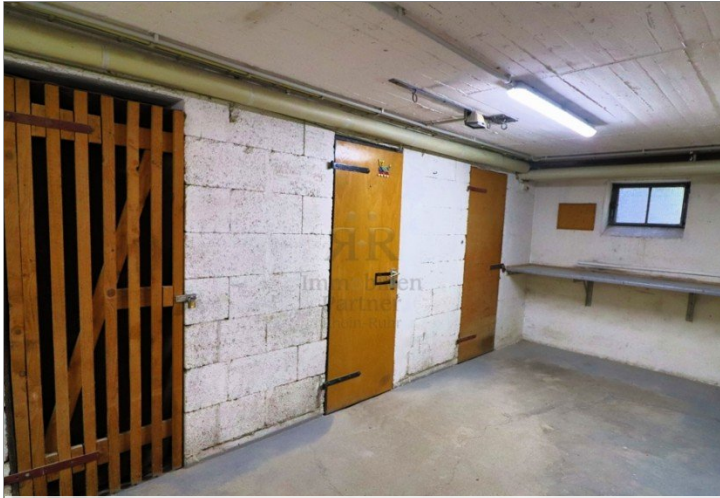


Hinter dem Haus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Neumühl
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001604



Keller



Fahrradkeller



Trockenkeller

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > 96 m² Wohnfläche
- > Duisburg / Neumühl
- > Objektnummer: 25001604
- > 4 Zimmer



Ansprechpartner:

Frau Sabrina Hennig

Telefon: 004920644566583

E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

Firmendaten:**Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0

F 02064 456658-9

M 0172 2440665

info@immopartner-rr.de

www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483
Wesel, Ordnungsamt
Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen: