

# EXPOSÉ

Stilvolle und großzügige 3-Raum Erdgeschosswohnung mit tollem Garten im 2-Fam.-Haus in TOP-Lage!



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 47259 Duisburg / Huckingen  
Baujahr: 1992  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 137 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 12 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 176,- €  
Heizkosten (ca.): 86,- €  
Hausgeld (ca.): 273,- €

**Kaufpreis**  
**€ 359.000,-**

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Huckingen
- > 3 Zimmer

- > 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001554



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	47259 Duisburg / Huckingen
Baujahr	1992
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	137 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	12 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	359.000,- €
Nebenkosten (ca.)	176,- €
Heizkosten (ca.)	86,- €
Hausgeld (ca.)	273,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	95,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-10-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Huckingen
- > 3 Zimmer

- > 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001554



## Objektbeschreibung:

### Vorabinformation:

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück. Der derzeitige monatliche Erbbauzins beträgt 276,00 EUR.

Das Erbpachtgrundstück hat eine Größe von 562 m<sup>2</sup>. Laufzeit des Erbbaurechts: Insgesamt 99 Jahre, Restlaufzeit noch bis zum 18.12.2088.

Diese großzügig geschnittene und gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1992 bietet eine Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> zuzüglich einer weitläufigen Terrasse sowie eines wunderschön angelegten Gartens zur alleinigen Nutzung. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die modernen Wohnkomfort gewährleisten.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Sie betreten die Wohnung über einen separaten Eingang und gelangen in eine zentrale Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit ca. 60 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden.

Angrenzend befinden sich die geräumige Küche mit direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC in der Eingangsdiele sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Der private Bereich ist durch eine Tür von der Diele abgetrennt und bietet somit ein zusätzliches Maß an Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse in begehrter Süd-West-Ausrichtung mit zusätzlicher Markise sowie der gepflegte Garten, die den Wohnraum ins Freie erweitern und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine im Kaufpreis enthaltene Garage sowie zwei zusätzliche PKW-Stellplätze vor der Garage.

## Ausstattung:

Das gepflegte Tageslichtbad ist sowohl mit einer Eckbadewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und bietet damit hohen Komfort für den Alltag. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot sinnvoll und steht Bewohnern wie Besuchern gleichermaßen zur Verfügung.

In der hinteren Diele sowie in den Schlafräumen sorgen hochwertige Parkettböden für ein elegantes und wohnliches Ambiente. Die übrigen

Räume sind mit hellen Fliesen versehen, die den freundlichen Gesamteindruck der Wohnung unterstreichen.

Die gesamte Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Elektrische Rollläden bieten zudem einen praktischen Sonnen- und Sichtschutz.

Für eine effiziente und zeitgemäße Energieversorgung sorgt die im Jahr 2024 erneuerte Gas-Zentralheizung des Herstellers Vaillant (ecoTEC plus). In Kombination mit den doppelverglasteten Isolierfenstern ergibt sich ein moderner energetischer Standard, der durch die Energieeffizienzklasse C bestätigt wird. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage.

Die Einbauküche inklusive Elektrogeräten verbleibt unentgeltlich in der Wohnung.

Ein zusätzlicher, abgeschlossener Kellerraum bietet großzügige Abstellmöglichkeiten und trägt zu einer klaren und aufgeräumten Wohnsituation bei.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Grundlage für Familien, die großzügiges Wohnen in attraktiver Lage schätzen und die Möglichkeit nutzen möchten, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen ein zeitgemäßes Zuhause mit individuellem Charakter zu gestalten.

## Lagebeschreibung:

Der Duisburger Süden zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt - nicht zuletzt aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung macht diese Region besonders attraktiv. Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Duisburg-Huckingen, einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mit hohem Wohnwert.

Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso wie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl die Duisburger Innenstadt als auch die Zentren des Ruhrgebiets und die Düsseldorfer Innenstadt sind schnell erreichbar. Über die Autobahnen A59, A3, B524 und B8n gelangen Sie zügig zum Flughafen Düsseldorf (DUS) sowie nach Krefeld, Essen oder Köln.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden. Der Bahnhof mit der U-Bahn-Station St. Anna-Krankenhaus liegt nur ca. 450 Meter entfernt und ermöglicht unter anderem eine direkte Verbindung zum Düsseldorfer Flughafen.

Zahlreiche Naherholungsgebiete wie der Rahmer See, das Gebiet rund um den Remberger See sowie der Angerbach laden zu vielfältigen Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Ob Tennis, Reiten, Golfen, Schwimmen oder entspannte Spaziergänge - hier findet jeder den passenden

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Huckingen
- > 3 Zimmer

- > 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001554



Ausgleich. Auch die Sechs-Seen-Platte im Norden sowie der Angermunder See im Süden sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf mit ihren vielfältigen beruflichen und privaten Entfaltungsmöglichkeiten unterstreicht zusätzlich die Attraktivität dieses Wohnstandorts.

## Sonstiges:

Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé inklusive virtuellem 360°-Rundgang an und gewinnen Sie einen umfassenden Eindruck dieser attraktiven Immobilie.

Einziehen und wohlfühlen - nutzen Sie diese besondere Gelegenheit!

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie im Detail vorzustellen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass im Erfolgsfall eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis vom Käufer zu zahlen ist. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig. Mit Ihrer Anfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Es wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656c BGB).

Die Angaben zum Objekt beruhen auf den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir daher keine Gewähr.

## Objektbilder:



Rückansicht2



Rückansicht



Terrasse



Vorderansicht

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Huckingen
- > 3 Zimmer

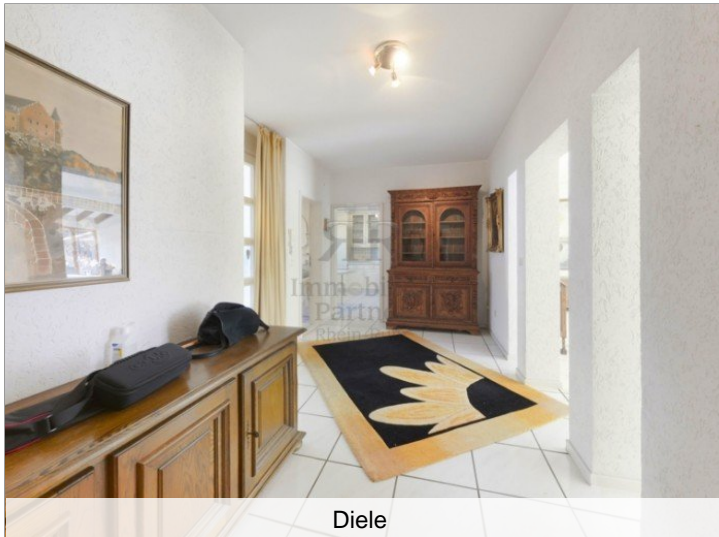
- > 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001554



Eingangsdiele



Wohn-Esszimmer\_



Diele



Esszimmerbereich



Wohn-Esszimmer\_\_2



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Huckingen
- > 3 Zimmer

- > 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001554



Küche



Badezimmer\_1



Küche + Zugang HWR



Badezimmer



Küche



Elternschlafzimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Huckingen
- > 3 Zimmer

- > 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001554



Elternschlafzimmer\_1



Heizungsregler



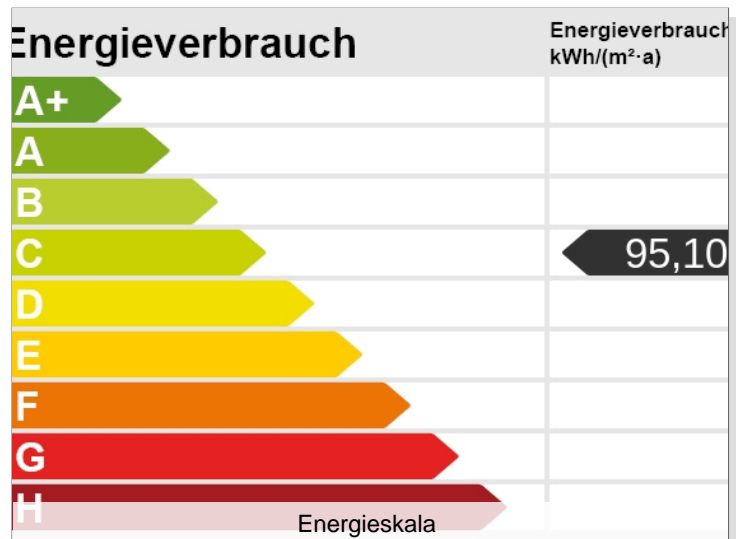
Kinderzimmer



Gegensprechanlage



Kinderzimmer



# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Huckingen
- > 3 Zimmer

- > 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001554



Gäste-WC



hintere 2. Diele

