

Raum. Licht. Lebensqualität – DG-Wohnung mit 3 Schlafzimmern & 2  
Bädern

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	318.000 €
Hausgeld	440,15 €
Freiplätze	2



### Objektbeschreibung

Die hier angebotene großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss eines gepflegten Sechsfamilienhauses aus dem Jahr 1976. Im Jahr 2004 wurde der ehemalige Gemeinschaftsspeicher hochwertig zu Wohnraum ausgebaut und in eine attraktive Wohneinheit umgewandelt.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet mit insgesamt drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Ein besonderes Highlight ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seiner beeindruckenden Deckenhöhe, die der Wohnung ein modernes, loftartiges Wohngefühl verleiht.

Eine elegante Schiebetür verbindet den Wohnbereich harmonisch mit der Küche und schafft so eine offene, dennoch flexibel nutzbare Wohnsituation.

Die beiden Kinder- oder Arbeitszimmer befinden sich auf der rechten Seite der Wohnung, während das großzügige Elternschlafzimmer auf der gegenüberliegenden Seite angeordnet ist und direkten Zugang zum Balkon bietet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache



Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ergänzt den Komfort und kommt insbesondere Liebhabern einer schnellen Erfrischung entgegen.  
Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme; die Warmwasserversorgung ist ebenfalls darüber sichergestellt.  
Im Wohngeld sind die Heizkosten nicht enthalten !!  
Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann fordern Sie unverbindlich ein Exposé an.  
Vergessen Sie bitte nicht uns Ihre Kontaktdaten wie Adresse, Telefon und Email mitzuteilen.  
Schauen sich das Objekt DISKRET von außen an. Bei weiterem Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

### Ausstattung

Heizungsart	Fernheizung
Stellplatzart	Freiplatz



### Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Duisburger Süden, im Stadtteil Duisburg-Huckingen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, sowie aufgelockerter Wohnbebauung und bietet ein angenehmes, überwiegend ruhiges Wohnklima.

Der Stadtteil Huckingen zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Duisburger Süden und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine verkehrsberuhigte Lage ohne Durchgangsverkehr aus und bietet somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Gleichzeitig sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen gewährleistet; zudem besteht Anschluss an das regionale Verkehrsnetz sowie an die Autobahn A59, wodurch sowohl die Duisburger Innenstadt als auch die umliegenden Städte, insbesondere Düsseldorf, schnell erreichbar sind.



Besonders der nahegelegene Biegerpark, sowie die naturnahen Bereiche entlang des Angerbachs laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, gut angebundene und familienfreundliche Wohnlage mit hohem Freizeitwert und sehr guter Infrastruktur..



## Ausstattung

Ausstattung:

- 2 Außenstellplätze
  - großer Balkon
  - 2 Bäder
  - Außenjalousien an den zur Südseite gerichteten Fenstern
  - Parkett und Fliesenböden
  - Fernwärme
  - Fahrradkeller
  - Wasseruhren
  - Gegensprechanlage
  - Spitzboden könnte noch zugänglich / ausgebaut werden
- bisher gibt es noch keinen Zugang !!!!!
- Treppenhausreinigung und Hausmeister/ Gartenpflege enthalten.



## Sonstiges

Sie sind selber Eigentümer und planen den Verkauf Ihrer Immobilie?  
Von der Marktbewertung bis zum Kaufvertrag sind wir für Sie da.  
+++auch am Wochenende sind wir per Mail und Telefon erreichbar+++  
Sa. / So. von 11.00- 17.00 Uhr, Tel. 02 03 - 28 09 89 0  
[www.Unsermakler.de](http://www.Unsermakler.de)

Ihr  
Unsermakler-Team.



Wohnzimmer\_Sicht1



Balkon noch im Winterschlaf\_1



Aussicht Balkon



Küche\_Sicht1



Kinderzimmer\_1



Kinderzimmer\_2



Schlafzimmer



Badezimmer\_Sicht2



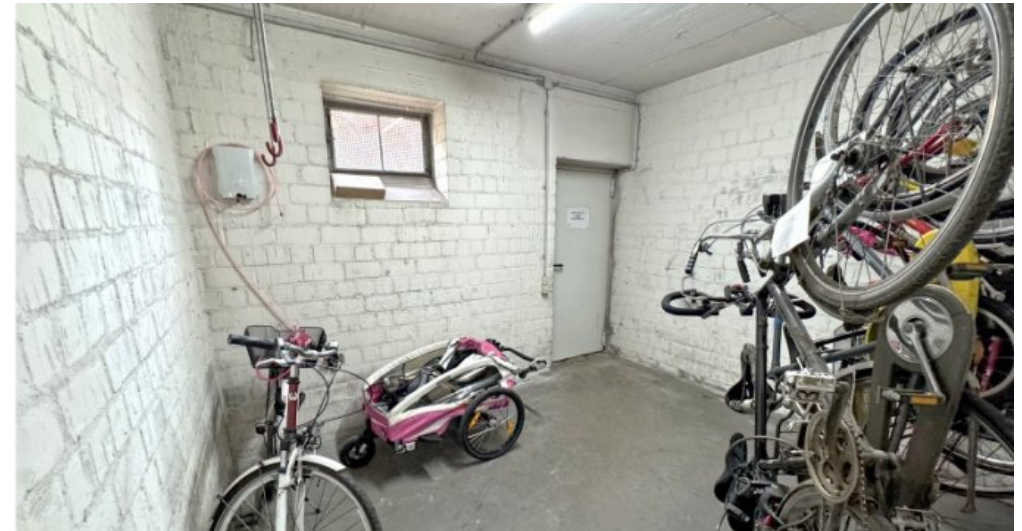
Badezimmer



Gäste WC



2x Stellplätze



Fahrradkeller



Sicherungskasten



Gegensprechanlage

## Anbieter

unsermakler GmbH  
Sittardsberger Allee 101  
47249 Duisburg

E-Mail [info@unsermakler.de](mailto:info@unsermakler.de)