

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 ²
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 !!
++Einige Wohnräume wurden zusätzlich mit KI virtuell eingerichtet++
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

Ihr
Unsermakler-Team.



Wohnzimmer_Sicht1



KI_Wohnzimmer Sicht1



Balkon noch im Winterschlaf_1



KI_Balkon



Kinderzimmer_1



KI_Kinderzimmer1



Kinderzimmer_2



KI_Kinderzimmer2



Badezimmer



KI_Badezimmer



Gäste WC



Küche_Sicht1



Schlafzimmer



Aussicht Balkon



2x Stellplätze



Fahrradkeller



Gegensprechanlage



Sicherungskasten

Anbieter

unsermakler GmbH
Sittardsberger Allee 101
47249 Duisburg

E-Mail info@unsermakler.de