

## DU Neudorf 69qm ETW in zentraler Lage mit Balkon

## Preise &amp; Kosten

|                |           |
|----------------|-----------|
| Käufercourtage | 3,57%     |
| Kaufpreis      | 155.000 € |
| Hausgeld       | 273 €     |



## Objektbeschreibung

Eine Wohnung für jung und junggebliebene.

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines MFH in greifbarer Nähe zum Bahnhof und dem Ludgeriplatz.

Sie bietet einen Balkon zur Hausrückseite und Stellplatz fürs Auto oder Fahrrad. Nur mit einem Aufzug können wir leider nicht dienen.

Die Wohnfläche von ca. 69,8m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein großes Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küche, ein innenliegendes Duschbad und einem geräumigen Eingangsbereich mit einer weiteren kleinen Zwischendiele zum Schlaf- und Arbeitszimmer. Insgesamt eine ideale Aufteilung.

Die Wände zwischen Schlafzimmer, Büro und kleiner Diele wurden nachträglich eingesetzt. Hier besteht die Möglichkeit relativ einfach die Raumstruktur zu ändern. Ein eigener Kellerraum, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Auto im Innenhof, runden das Gesamtbild ab.

Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme. Hierfür wird ein Abschlag in Höhe von ca. 62€/Monat abgerechnet.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche           | 69,50 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 3,50                 |
| Schlafzimmer         | 1                    |
| Badezimmer           | 1                    |
| Zustand des Objektes | Gepflegt             |
| Alt-/Neubau          | Altbau               |
| Verfügbar ab         | nach Absprache       |



16€ im Monat. Beide Beträge sind bereits im Hausgeld enthalten.  
Gerne erstellen wir Ihnen über unseren Finanzierungspartner ein attraktives  
Finanzierungsangebot zu dieser Immobilie.  
Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Fordern Sie doch einfach und unverbindlich ein Expose zur angebotenen Wohnung  
an. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Emails mit vollständiger  
Adressangabe beantworten können.  
Schauen Sie sich das Objekt diskret von außen an. Gerne vereinbaren wir mit  
Ihnen bei weiterem Interesse auch einen Innenbesichtigungstermin.

## Ausstattung

|             |             |
|-------------|-------------|
| Küche       | Einbauküche |
| Heizungsart | Fernheizung |



## Lage

Die Immobilie befindet sich in beliebter Lage im Stadtteil Duisburg - Neudorf in der Nähe zur Ludgerikirche.

Den Hauptbahnhof und die S-Bahn erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 Minuten und die Duisburger Einkaufsstraße in ca. 10 Minuten.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung liegt in Duisburg-Neudorf, einem zentral gelegenen Stadtteil nahe der Duisburger Innenstadt.

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, häufig mit Bus- oder Straßenbahnhaltestellen in der Nähe.

Mit dem Auto sind sowohl die A40 als auch die A59 schnell erreichbar.

Infrastruktur:

In der Nähe befinden sich Schulen, Supermärkte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Viele Grünflächen wie der Hochfelder Rheinpark oder der Duisburger Stadtwald sind schnell erreichbar.

Die Universität Duisburg-Essen, Campus Duisburg, ist in Neudorf ebenfalls gelegen, was den Stadtteil bei Studierenden beliebt macht.

Wohnqualität:

Neudorf bietet eine Mischung aus ruhigen Wohngegenden und belebteren Straßenzügen.





Die Nachbarschaft gilt als lebendig und familienfreundlich.  
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar..



## Ausstattung

Ausstattung:

Fernwärmeheizung

Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden

Gegensprechanlage

Kellerraum

Fahrradabstellraum auf der Rückseite des Hauses

Stellplätze zur Nutzung der Hausgemeinschaft

Dach vor 10 Jahren neu gedämmt und gedeckt.



## 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).





Flur\_2



Schlafzimmer



Badezimmer



Flur\_1





Balkon



Treppenhaus



Keller



Strassenansicht

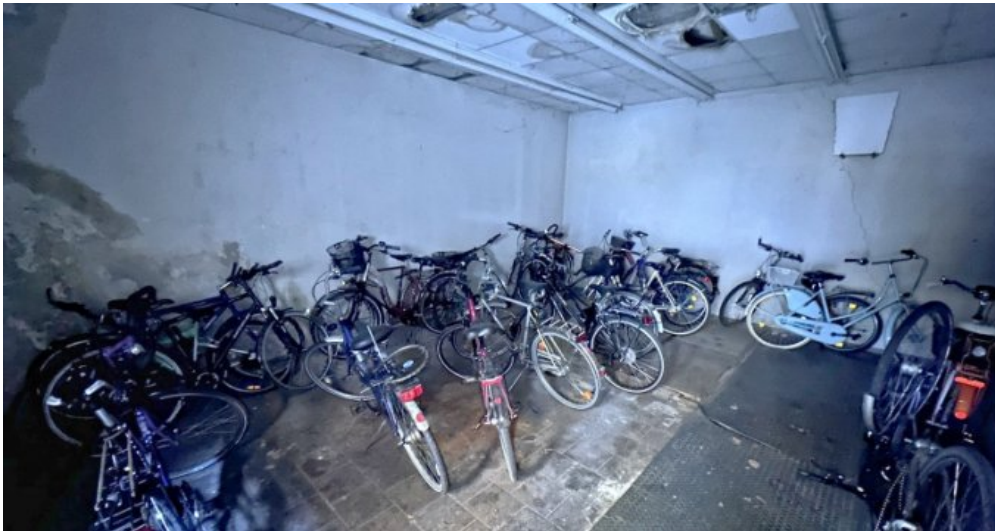




Innenhof-Parkplatz



Hausrückseite



Fahrradraum



Sicherungskasten

## Anbieter

unsermakler GmbH  
Sittardsberger Allee 101  
47249 Duisburg

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