

Großzügige ETW mit Wohnfläche wie in einem Haus



Objekt-Nr. SCH-K5490

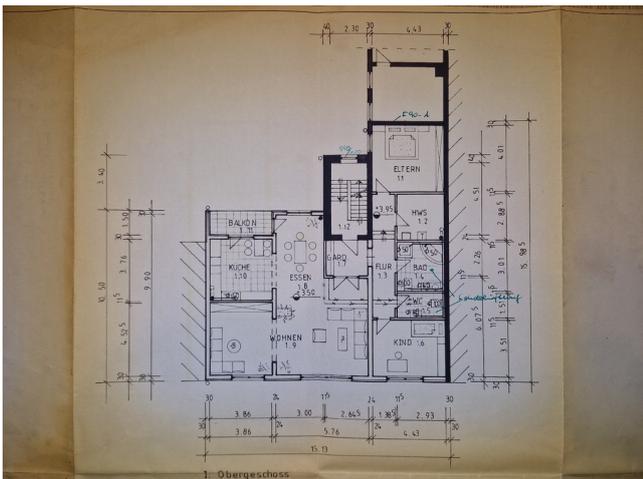
Reihenhaus

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Stephanie Schicht
Telefon: 0281 16399111
Mobil: 0178 6295000

47119 Duisburg
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	146,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung besticht durch eine durchdachte und großzügige Aufteilung, die Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch vereint.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den einladenden Eingangsbereich mit einer praktischen Garderobe. Die Wohnungseingangstüre ist mit einer zusätzlichen Einbruchsicherung ausgestattet, die Ihnen ein hohes Maß an Sicherheit bietet.

Von hier aus öffnet sich der Weg in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Helligkeit und Geräumigkeit beeindruckt. Dieser zentrale Raum bietet Zugang zu einem schönen Balkon, der sich ideal zum Entspannen und Genießen frischer Luft eignet.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, den hinteren Bereich des Wohnzimmers abzutrennen, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen ☑ perfekt als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder weiteres Kinderzimmer.

Die geräumige und helle Küche ist ein wahrer Traum für Hobbyköche. Sie ist direkt an einen vorgelagerten Essbereich angeschlossen, der viel Platz für gemütliche Mahlzeiten mit Familie und Freunden bietet.

Vom Eingangsbereich aus führt eine kleine Treppe mit drei Stufen auf die höhere Ebene der Wohnung, wo sich die privaten Rückzugsräume befinden.

Hier finden Sie:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Gäste-WC
- Badzimmer
- Hauswirtschaftsraum

Diese intelligente und komfortable Aufteilung macht die Wohnung zu einem perfekten Zuhause für Familien und Paare, die Wert auf Stil und Funktionalität legen.

Ausstattung

Diese wunderschöne Eigentumswohnung auf 2 Ebenen bietet eine Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, die hohen Wohnkomfort garantieren.

Die Gaszentralheizung sorgt effizient und zuverlässig für behagliche Wärme und warmes Wasser.

Ein besonderes Highlight ist die Fußbodenheizung, die zentral gesteuert werden kann, aber auch über individuelle Einstellungen in jedem Raum verfügt. Diese lassen sich bequem über eine App regulieren, sodass Sie Ihre Wohnumgebung jederzeit an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen können.

Die doppelisoliertverglaste, weißen Kunststofffenster mit Rollläden bieten hervorragende Wärme- und Schalldämmung und tragen so zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet.

Darüber hinaus finden sich hochwertige Einbauschränke in verschiedenen Räumen, die viel Stauraum bieten und gleichzeitig ein elegantes Ambiente schaffen.

Die Innentüren der Wohnung bestehen weitestgehend aus Glas, was den Räumen eine besondere Helligkeit und Offenheit verleiht. Die abgehängten Decken mit Halogen-Einbaustrahlern sorgen für eine stilvolle und gleichmäßige Beleuchtung.

Ein Kabelanschluss ist vorhanden und sorgt für beste Unterhaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an einer Garage, die zusätzlich über einen dahinter liegenden Abstellraum verfügt. Dies bietet Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Zu guter Letzt gehört zur Wohnung ein geräumiger Kellerraum, der weitere Lagerfläche bietet.

Diese Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachten Details und bietet somit die perfekte Grundlage für ein behagliches und stilvolles Zuhause.

Weitere Info´s erhalten Sie über unseren Exposeabruf.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

BESICHTIGUNG:

Nach einer Emailanfrage durch Sie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige Adressdaten inklusive einer Telefonnummer bearbeiten können. Die Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis ist fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. Vielen Dank.

Falls Sie weitere Immobilienangebote wünschen, informieren Sie sich bitte unter www.baufi-invest.de

FINANZIERUNG:

Mit individuellen Lösungsvorschlägen, sowie TOP-Finanzierungskonditionen durch eine große und vielfältige Bankenauswahl stehen wir Ihnen zur Verfügung. Unser Finanzierungsteam erreichen Sie unter der Telefonnummer 0281-1639910.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach §§ 1,2 Abs. 1 Nr. 1, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten ☹️ beispielweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. diese Unterlagen zehn Jahre aufbewahren muss.

Siehe Flyer ☹️ Wenn der Immobilienmakler Sie nach dem Personalausweis fragt☹️☹️

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei der Baufi-Invest Immo und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Baufi-Invest Immo zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrages die festgelegte Provision/Maklercourtage an die Baufi-Invest Immo zu zahlen.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass alle von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter und somit von Dritten uns zur Verfügung gestellt wurden, folglich kann keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernommen werden. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu prüfen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- oder -vermietung.

Datenschutzhinweis:

<https://www.bau-fi-invest.de/datenschutzerklaerung.html>

Lage

Was macht Duisburg RUHRORT zu einem lebenswerten, attraktiven Umfeld?

Historische Atmosphäre: Ruhrort ist ein Stadtteil mit einer reichen Geschichte, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreicht. Der Marktplatz selbst strahlt diesen historischen Charme aus, was eine besondere Lebensqualität bietet.

Zentrale Lage: Der Marktplatz ist das Herz von Ruhrort. Von hier aus sind viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar, darunter Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister.

Kulturelles Angebot: Ruhrort hat ein vielfältiges kulturelles Angebot. In der Nähe des Marktplatzes befinden sich das Kultur- und Stadthistorische Museum sowie verschiedene Galerien und Veranstaltungsorte, die regelmäßig kulturelle Events bieten.

Gute Verkehrsanbindung: Die Lage am Marktplatz bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in unmittelbarer Nähe, und der Hauptbahnhof Duisburg ist ebenfalls gut erreichbar.

Grünflächen und Erholung: Trotz der zentralen Lage bietet Ruhrort zahlreiche Grünflächen und Parks, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Der nahegelegene Rhein lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten am Ufer ein.

Gemeinschaft und Nachbarschaft: Die Wohnlage am Marktplatz zeichnet sich durch eine starke Gemeinschaft aus. Es gibt viele lokale Initiativen und Veranstaltungen, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern und ein Gefühl der Zusammengehörigkeit schaffen.

Architektonische Vielfalt: Die Gebäude rund um den Marktplatz sind architektonisch vielfältig und bieten eine Mischung aus historischen Bauwerken und modernen Wohngebäuden. Diese Vielfalt trägt zur besonderen Atmosphäre des Stadtteils bei.

Wirtschaftliche Entwicklung: Ruhrort profitiert von der wirtschaftlichen Dynamik des gesamten Ruhrgebiets. Die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten und die guten Arbeitsmarktchancen machen die Wohnlage auch für Berufstätige attraktiv.

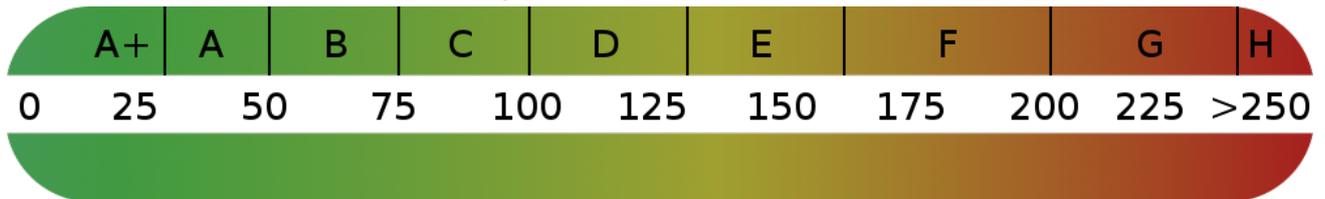
Zusammengefasst bietet die Wohnlage von Duisburg Ruhrort am Marktplatz eine gelungene Mischung aus historischer Atmosphäre, zentraler Lage, guter Anbindung und vielfältigen Freizeit- und Kulturmöglichkeiten, die das Leben dort besonders lebenswert machen.

Courtage

3.57 %

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	97,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Raum, ggf. abzutrennen

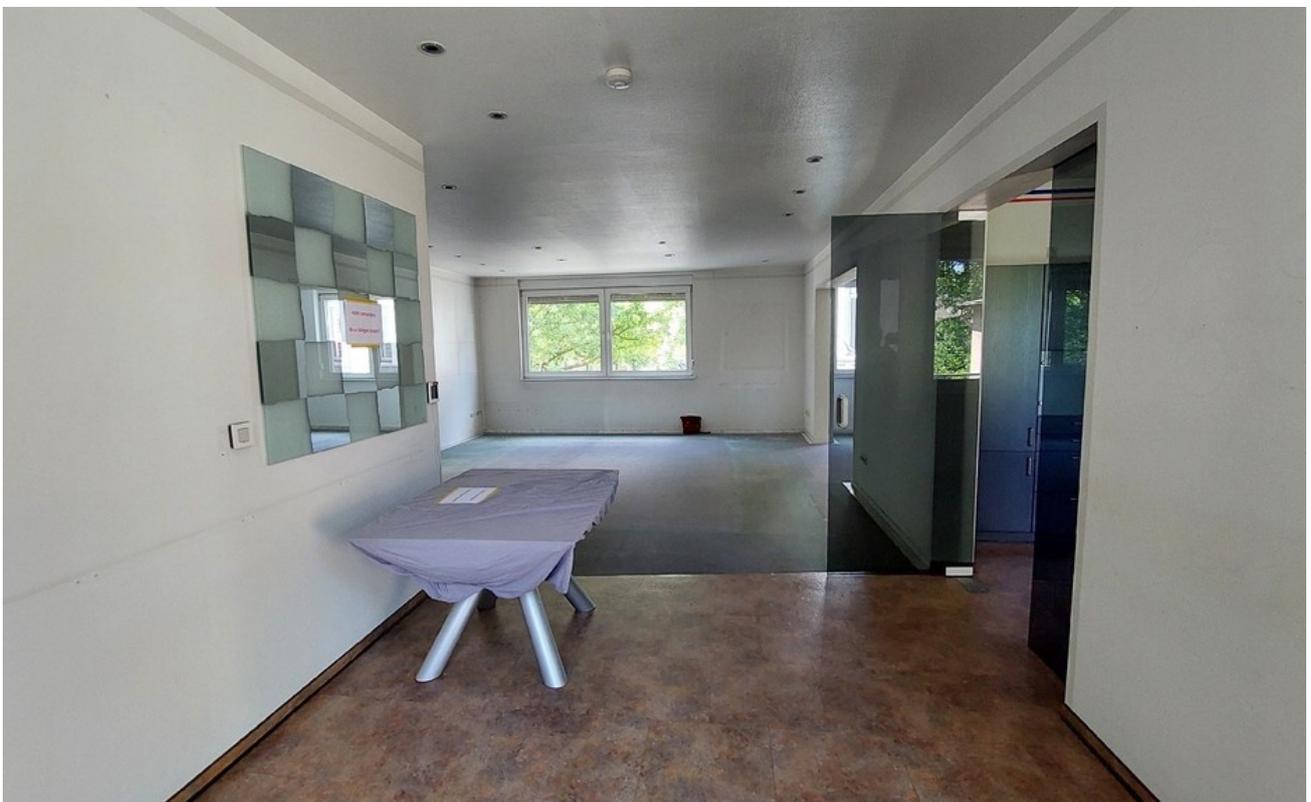
Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingangsbereich, innen



der Küche vorgelagerter Esspla

Exposé - Galerie



Eingangsbereich, innen



Küche

Exposé - Galerie



Essplatz mit Zugang zum Balkon



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Flur, obere Ebene



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC



Schlafzimmer

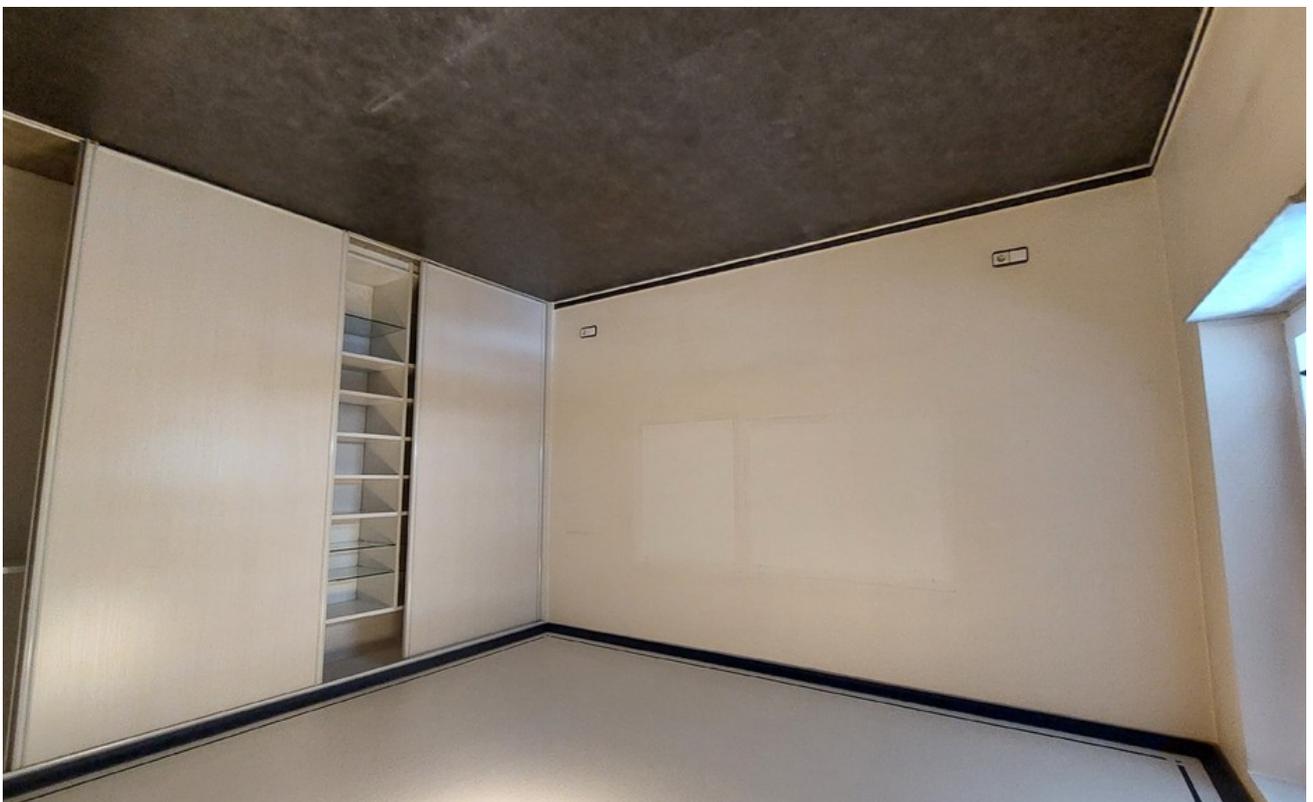
Exposé - Galerie



Hausfront mit Toreinfahrt



Marktplatz Ruhrort Vis a Vis



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Marktplatz Ruhrort Vis a Vis