



EXPOSÉ

3-ZIMMER-ETW MIT
BALKON (CA. 72 M²)
IN DUISBURG-
RÖTTGERSBACH





Eine eigene Immobilie ist sehr oft die Verwirklichung eines Lebenstraumes. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus kauft, der möchte sich ein neues Zuhause erschaffen oder sogar den Grundstein für eine neue Existenz legen. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Wir überreichen Ihnen heute unser exklusives Exposé Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sicher kann Ihnen dieses Papier nicht alle Fragen beantworten, aber es soll Ihnen einen kleinen Überblick verschaffen.

Wir zeigen Ihnen die Räumlichkeiten bei einem gemeinsamen Vor-Ort Termin gerne persönlich. Dabei werden wir nicht nur alle Ihre Fragen beantworten, sondern Ihnen auch Ideen und Anregungen für die Immobilie präsentieren.

Wir möchten Sie bei Ihrem wichtigen Schritt in die neue Immobilie erfolgreich begleiten.

Mit den besten Grüßen

Torsten Gehrken

DIE DATEN IM ÜBERBLICK

Status:	Verfügbar
Objektnummer:	CF530
Immobilientyp:	Eigentumswohnung
Wohnfläche:	ca. 72 m ²
Etage:	4. Etage
Baujahr:	1964
Befeuerung:	Öl
Heizungsart:	Zentralheizung

Alle hier veröffentlichten Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die wir von unserem Auftraggeber übermittelt bekommen haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und/oder Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

HERZLICH WILLKOMMEN IN DER SYMPATHISCHEN STADT DUISBURG

DIE LAGE



Die Eigentumswohnung steht in Duisburg-Röttgersbach – und dieser Vorort ist eine grüne Lunge und als Wohngebiet begehrt im Duisburger Norden. Es leben ca. 12.000 Menschen hier und Röttgersbach wird zu Hamborn gezählt. Hier gibt es noch alten Baumbestand, Viertel mit etlichen Einfamilienhäusern und alte, herrschaftliche Patrizierhäuser, die den Vorort prägen. Wohnblöcke findet man hier nur spärlich.

Die Verkehrsanbindung

Die Verkehrsinfrastruktur des Viertels ist ebenfalls gut. Die Autobahnen A 59 und A 3 sind in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte. Bis zum Duisburger Hauptbahnhof fährt man mit öffentlichen Verkehrsmitteln ungefähr eine knappe Stunde.

Für kleine und große Kinder

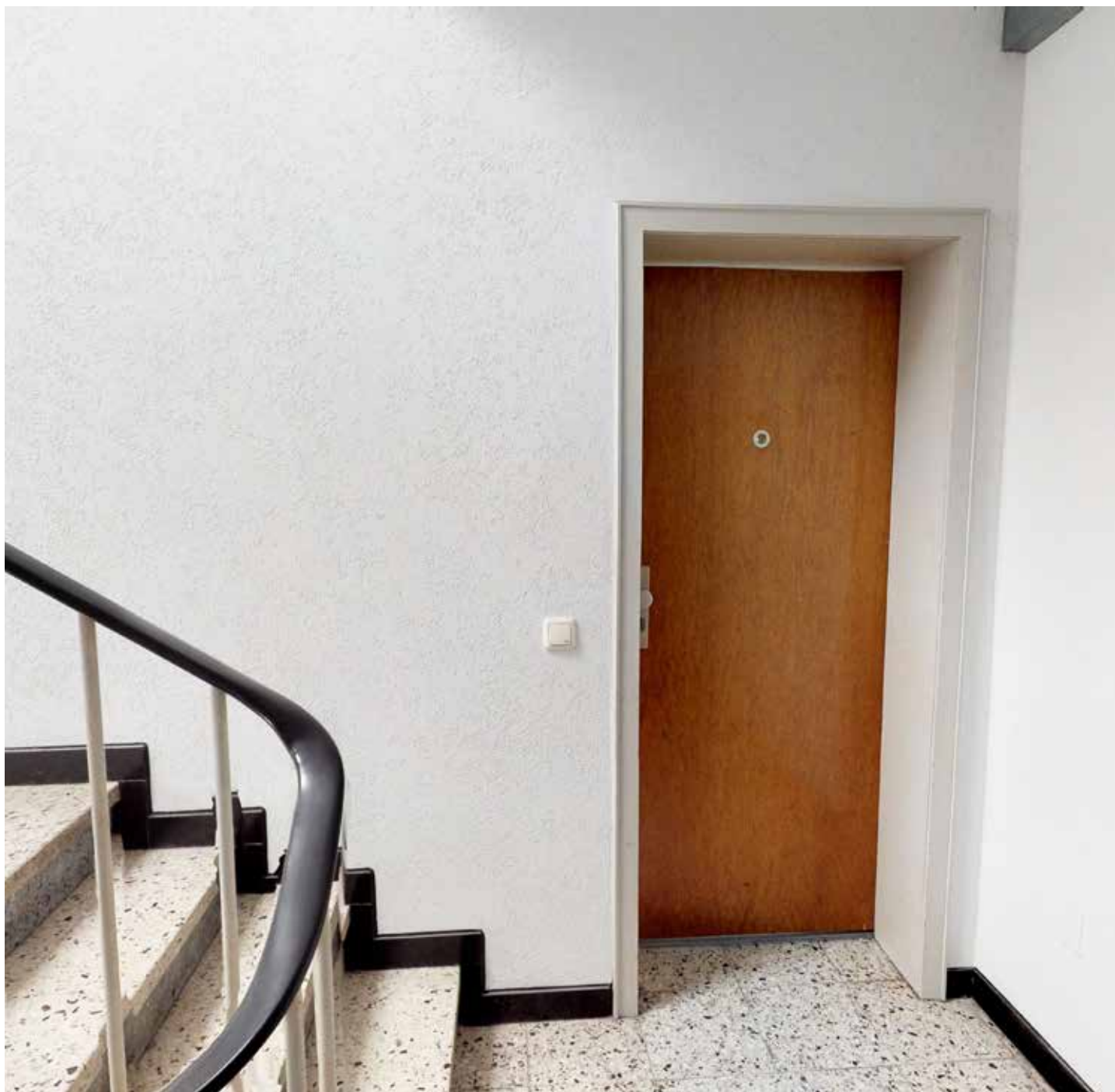
Einen Tagesplatz für die Kindergartenkinder zu finden, ist in fünf verschiedenen Kindertagesstätten möglich. Auch Grundschule und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, auch wenn sie in benachbarten Stadtteilen stehen.

Für kleine und große Einkäufe

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind von der Wohnung aus zu Fuß zu erreichen: Bekannte Discounter, Getränkemarkt und Bäcker, Drogeriemarkt und Apotheke liegen nahe. Der Vorort hat keinen eigenen Wochenmarkt, aber nur wenige Kilometer weiter finden Sie in den angrenzenden Orten wie Hamborn ein gutes Angebot, um sich mit frischem Gemüse und Obst aus der Niederrheinischen Region zu versorgen.

Erholung und Entspannung

Naturliebhaber sind in diesem Stadtteil gut aufgehoben, denn bis zum nächsten Park ist es nicht weit: Der Freizeitfaktor im Viertel ist extrem hoch. Lange Spaziergänge im Revierpark Mattlerbusch oder Schwimmen, Saunieren und Relaxen in der Niederrhein-Therme: hier ist vieles machbar. Auch der Jubiläumshain, ein hübscher Park, lädt zum Verweilen ein. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist der 9-Loch-Golfplatz Golfclub Röttgersbach.



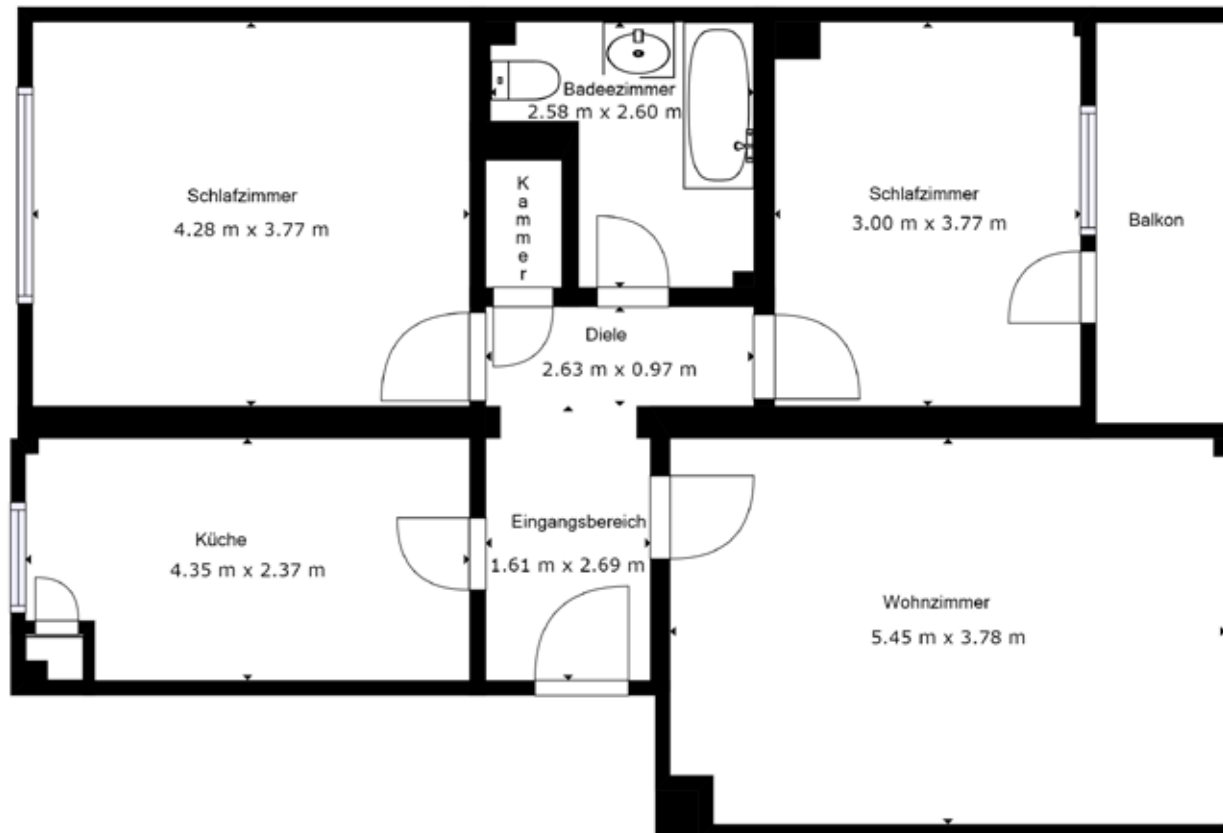
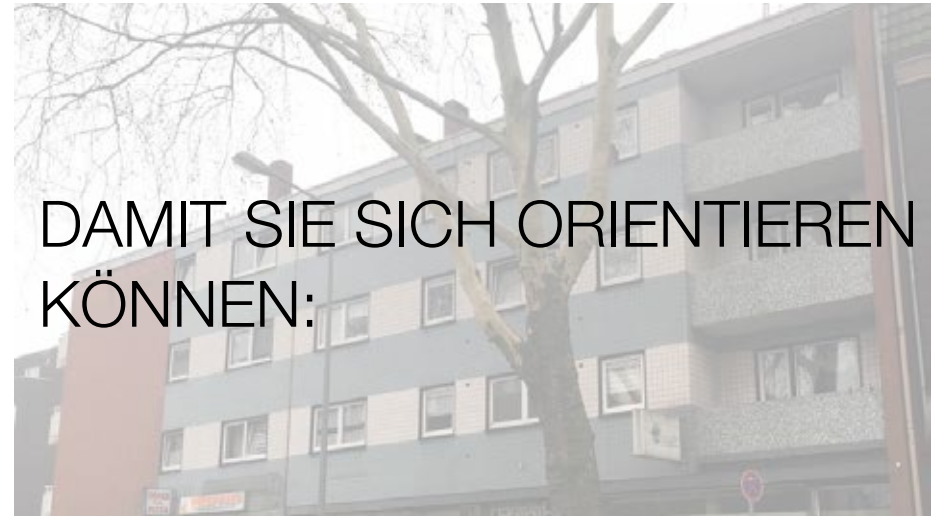
AUSSTATTUNG

- Elektrik im Jahr 2018 erneuert
- Rückseite der Außenfassade ist gedämmt
- Balkon
- Keller



Der Blick vom Balkon

DAMIT SIE SICH ORIENTIEREN
KÖNNEN:





Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
 - Einbruchschutz

www.bv-sitec.de



Immobilienbewertungen in Mülheim/Ruhr und Umgebung

DEKRA - Zertifizierter Sachverständiger
Torsten Gehrken
www.sachverstaendiger-gehrken.de

- Mitglied im Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr
- Geprüfter ImmoSchaden Bewerter
- Geprüfter Feuchte- und Schimmelexperte
- Kaufbetreuung für den Immobilienkäufer
- Marktwertanalyse für den Immobilienverkäufer







Der Küchenbereich

DAS EXPOSÉ

Nur wenige Meter vom grünen und erholenden Revierpark Mattlerbusch entfernt, in Duisburg-Röttgersbach, bieten wir Ihnen diese helle, und Top renovierte 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon an. Sie ist als Einsteigerimmobilie für einen Single, ein Paar oder eine kleine Familie sehr gut geeignet. Sie können den Umzugswagen bestellen, denn die helle und freundliche Wohnung ist sofort beziehbar: Einrichten und loswohnen.

Die Ausstattung

In der Wohnung erwartet Sie ein gepflegter Pragmatismus: Es wurden neue Böden in Holzoptik mit Laminat verlegt. Der Boden wirkt warm und hat ein unaufdringliches, angenehmes Design. Die Eigentümer haben sich dafür entschieden, allen Räumen ein einheitliches Gesicht zu geben. So dominieren die Farben Weiß (Fliesen und Wände) und Braun in der Wohnung. Die modernen Türen sind ebenfalls weiß mit modernen Beschlägen ausgestattet. Lediglich die Etagentüre ist aus Holz, wie es im Jahr 1962 Standard war. Alle Renovierungsarbeiten wurden sorgfältig ausgeführt, was den sehr guten Zustand erklärt.

Die Aufteilung der Räume

Der Grundriss bietet auf ca. 70 m² Fläche eine optimale Aufteilung. Von der Diele gehen alle Räume ab, die Fläche ist übersichtlich angeordnet. Es erwarten Sie links neben dem Eingang eine sehr helle, freundliche und weiß geflieste, einzeilige Küche mit einem praktischen Einbauschrank neben dem Fenster, in dem Sie viele Vorräte verstauen können. Für ein gemütliches Frühstück zu zweit mit einem kleinen Tischchen finden Sie auch noch Platz.

Wohn-und Schlafräum

Der Wohnraum und das Schlafzimmer sind ebenfalls hell und freundlich, wie es auch in den anderen Räumen der Fall ist. Tageslicht haben Sie in dieser Wohnung reichlich, denn sie befindet sich in der obersten Etage des 8-Familien Hauses. So können Sie zu jeder Jahreszeit in Bäume schauen, was im Frühling und im Sommer ein besonderes Wohngefühl ergibt. Schrägen haben Sie hier nicht. Sie finden hier den Platz, um Wohn- und Schlafräum hübsch auszustatten.

Kinder-oder Arbeitszimmer?

Das kleinste Zimmer eignet sich als Kinder- oder Arbeitszimmer. Auch hier fällt viel Tageslicht durch ein Fenster, an das sich die Balkontür anschließt. Der Balkon streckt sich über mehrere Meter lang und ist eher schmal. Hier können Sie gemütliche Stunden mit Entspannen verbringen und sich nett einrichten.

Das Bad

Das Bad ist innenliegend und bietet praktischen Standard zur Körperpflege. Mit einer Glaswand auf dem Badewannenrand schaffen Sie sich eine zusätzliche Dusche und können wählen: Vollbad mit Schaum oder lieber schnelle Dusche?

Unser persönlicher Eindruck

Hier wurde umfangreich renoviert und das mit Geschmack und Geschick. Zusätzlich zum Sichtbaren haben die Eigentümer erst im Jahr 2018 die Elektroanlagen erneuert. Mit dieser Wohnung erwerben Sie für ein kleines Budget ein hübsches Zuhause ohne finanzielle Risiken. Das Hausgeld ist sehr überschaubar und belastet die Brieftasche nicht sehr. Die Lage bietet viele Möglichkeiten zur Erholung im Grünen und ist sehr beliebt.



Das Wohnzimmer



ImmoVernunft GmbH ist spezialisiert auf private Wohnimmobilien in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg, Oberhausen, Ratingen und Düsseldorf. Dabei konzentrieren wir uns auf Familien, Singles oder Paare, die ihr neues Zuhause suchen ... Geschäftsleute, die eine repräsentative Adresse benötigen ... und Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit nachhaltiger Wertsteigerung investieren wollen.

Premiumpartnerschaft ImmobilienScout24. Wir arbeiten nach dem Ehrenkodex des IVD Immobilienverband Deutschland e.V.

Vereinstrasse 16

45468 Mülheim an der Ruhr

Tel: +49 20 89 600 100

Mobilfunk: +49 177 47 86 570

E-Mail: info@immovernunft.de



SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf durch ein Marktwertgutachten und Home-Staging
- spezielle Strategien wie virtuelle Besichtigung, Luft-Panorama Rundgang, Bieterverfahren und Open House
- Exakte Berechnung der Wohnfläche
- Immobilienvideo mit Moderation
- Erstellung von hochwertigen Grundrissen

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Anwälten




Das Markenzeichen
alifizierter Immobilienmak
rwalter und Sachverständig



WWW.IMMOVERNUNFT.DE