



# EXPOSÉ

## 47057 Duisburg



<b>Kaufpreis:</b>	<b>125.000,00 €</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>insges. ca. 64 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>1.180 m<sup>2</sup></b>
<b>Miteigentumsanteil:</b>	<b>38,24/1.000</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>ca. 1952</b>
<b>Anzahl Zimmer gesamt:</b>	<b>3,5 im 3. Obergeschoss</b>
<b>Endenergiebedarf:</b>	<b>104,1 - kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
<b>Heizung:</b>	<b>Gas-Etagenheizung</b>
<b>Hausgeld:</b>	<b>242,00 €</b>
<b>verfügbar ab:</b>	<b>sofort, leerstehend</b>
<b>Maklercourtage:</b>	<b>1,79 % inkl. 19 % MwSt. jeweils von Käufer und Verkäufer</b>

**Dipl. Ing. A. Schreier**

[Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen](#)

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



## Beschreibung:

Diese charmante und gut geschnittene 3 (2 Zimmer und eine Wohnküche) Zimmerwohnung bietet mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche die ideale Basis für Singles, Paare oder als wertstabile Kapitalanlage zur sofortigen Neuvermietung. Die Immobilie befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1952 in der begehrten Duisburger Universitätslage (Neudorf). Die Wohnungstür ist mit einem Spion, einem Panzerriegel und einer Sprechanlage ausgestattet.

Der durchdachte Grundriss nutzt den vorhandenen Raum optimal aus: Alle Räume sind zentral von der Diele aus begehbar. Der Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt, ist zum Hof ausgerichtet.

Die Wohnung steht aktuell leer und eignet sich somit sowohl perfekt zur Eigennutzung, als auch als erstklassige und unkomplizierte Kapitalanlage zur sofortigen Neuvermietung.

## Wohnflächenaufstellung:

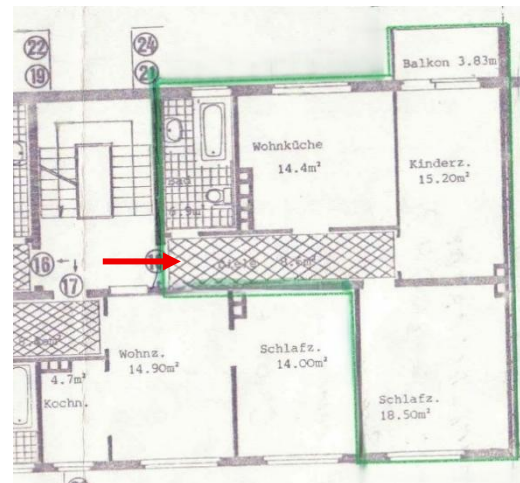
### Keller:

= Nutzfläche ca. 9,00 m<sup>2</sup>  
=====

### Wohneinheit:

= Wohnküche ca. 14,40 m<sup>2</sup>  
= Schlafzimmer ca. 18,50 m<sup>2</sup>  
= Kinderzimmer ca. 15,20 m<sup>2</sup>  
= Badezimmer ca. 6,90 m<sup>2</sup>  
= Diele ca. 8,60 m<sup>2</sup>

Gesamt – Wohnfläche ca. 63,60 m<sup>2</sup>  
=====



## Modernisierungen & Ausstattung:

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren von der Eigentümergemeinschaft instandgehalten, wodurch bereits essenzielle und kostenintensive Sanierungen durchgeführt sind:

- ✓ **Sanierte Substanz:** Die vertikalen Abwasserleitungen im Haus wurden zukunftsicher erneuert.
- ✓ **Planungssicherheit:** Für Sie als neuen Eigentümer bedeutet dies absolute Sicherheit, da in diesen Bereichen keine Sonderumlagen anstehen.
- ✓ **Energie & Heizung:** Die Wohnung wird über eine eigene Gastherme beheizt. Dadurch genießen Sie maximale Unabhängigkeit, da Sie direkt mit Ihrem Wunschanbieter abrechnen und nur Ihren tatsächlichen Eigenverbrauch zahlen

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

## Lage & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in der Grabenstraße, im äußerst beliebten Duisburger Stadtteil Neudorf. Diese Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus:

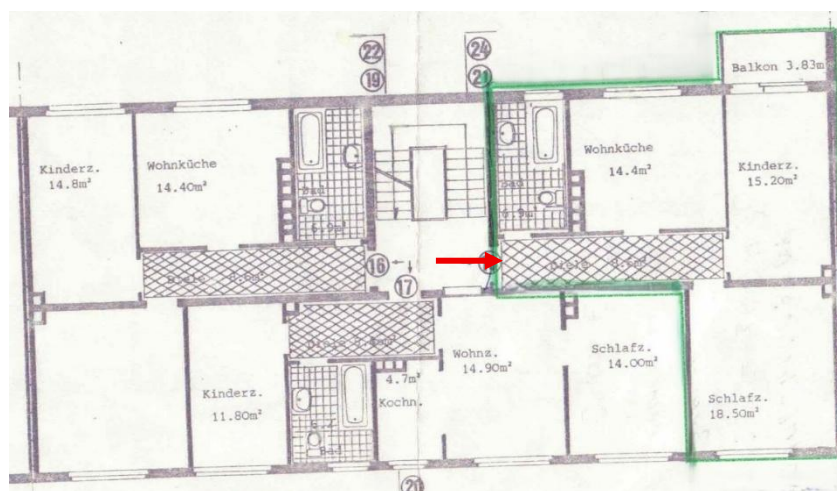
- ✓ **Universität in direkter Nähe:** Die Universität Duisburg-Essen ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für die Vermietung an Studierende, wissenschaftliche Mitarbeitende oder junge Berufstätige.
- ✓ **Top-Anbindung:** Die Buslinien 931, 920, 923 und 933 sowie die Nachtexpresslinie NE4 sind in wenigen Gehminuten und der Duisburger Hauptbahnhof ist je nach Gehtempo in 10-15 Minuten zu erreichen und bietet perfekte Verbindungen in das gesamte Ruhrgebiet sowie zum Düsseldorfer Flughafen.

Mehrer Autobahnen A40, A59 und A3 befinden sich in der Nähe.

- ✓ **Nahversorgung & Freizeit:** Einkaufsmöglichkeiten und eine kleine „Shoppingmeile“ sind auf kurzen Wegen erreichbar. Für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen der nahegelegene Duisburger Stadtwald und der Zoo.

## Ihre Vorteile auf einen Blick

- ✓ **Bezugsfrei & Flexibel:** Da die Wohnung leer steht, gibt es keine Kündigungsfristen wegen Eigenbedarf – sie ist sofort bezugs- oder vermietbar.
- ✓ **Sanierte Technik:** Zukunftssichere Erneuerung der Abwasserleitungen schützt vor kurzfristigen Instandhaltungskosten.
- ✓ **Top-Renditepotenzial:** Der ideale Grundriss für Singles, Paare oder WGs kombiniert mit der exzellenten Universitätslage sorgt für eine hohe Nachfrage bei potenziellen Mietern.



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



## Ihre ersten Eindrücke



Eingangsbereich im EG



Wohnungseingangstüre



Diele



**Dipl. Ing. A. Schreier**  
Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA** Immobilien

**ARA** Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A  
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Wohnküche



Kinderzimmer



Diele



Schlafzimmer

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

### **Nachfolgend die gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsbelehrung:**

#### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Wünschen Sie ausdrücklich vor Ende der Widerrufsfrist einen Besichtigungstermin, so erklären Sie sich damit einverstanden, dass mit Beginn der Besichtigung das Widerrufsrecht abgelaufen ist.

**Dipl. Ing. A. Schreier**

**Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Der Widerruf ist zu richten an:

**ARA** Kreativfabrik Niederrhein

**ARA** Immobilien

Dipl.-Ing. Andreas Schreier

Rundstr. 1a

47475 Kamp-Lintfort

Tel.: 02842 / 929 9084

Fax: 02842 / 929 9083

Mobil: 01525 / 249 5685

Mail: [immobilien@arakreativ.de](mailto:immobilien@arakreativ.de)

### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 14 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### **Besondere Hinweise**

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Das Widerrufsrecht erlischt insbesondere für den Fall, dass an Sie weiterführende Informationen zum Objekt weitergegeben oder ein Besichtigungstermin vereinbart wurde.

### **SONSTIGE KOSTEN:**

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

**Dipl. Ing. A. Schreier**

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA** Immobilien

**ARA** Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685