



# EXPOSÉ

## Eigentumswohnung in 47228 Duisburg



<b>Kaufpreis:</b>	<b>145.000,00 €</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>insges. ca. 77 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>783 m<sup>2</sup></b>
<b>Miteigentumsanteil:</b>	<b>75/504</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>ca. 1966</b>
<b>Anzahl Zimmer gesamt:</b>	<b>3,5 im 1. Obergeschoss</b>
<b>Endenergiebedarf:</b>	<b>114 - kWh/(m<sup>2</sup>•a)</b>
<b>Heizung:</b>	<b>Zentralölheizung</b>
<b>Hausgeld:</b>	<b>323,00 €</b>
<b>verfügbar ab:</b>	<b>nach Absprache</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:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer sicheren Kapitalanlage! Diese gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966.

Dank der optimalen Etagenlage ist die Wohnung sowohl für junge Familien, Paare als auch für mobile Senioren ideal erreichbar. Die Räume überzeugen durch einen durchdachten Grundriss, der viel Tageslicht hereinlässt und ein angenehmes Ambiente schafft.

Die Wohnungstür ist mit einem Spion, einer Sprechanlage und einer Kamera ausgestattet. Beim Betreten der Wohnung lädt der geschmackvoll gewählte Fliesenboden ein (im zeitlosen Grauton gewählt). Er wurde im Wohn- und Esszimmer, in der Küche, der Diele sowie im Badezimmer verlegt und lädt dazu ein, auf „Erkundungstour“ zu gehen.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, hell und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Das absolute Highlight des Wohnzimmers ist der direkte Zugang zum sonnigen Balkon. Dieser wurde erst im Jahr 2018 aufwendig, fachgerecht und umfassend saniert – eine wertsteigernde Großmaßnahme, die Ihnen als zukünftigem Besitzer bereits komplett abgenommen wurde. Hier können Sie nach Feierabend entspannt die Seele baumeln lassen, den Blick ins Grüne genießen oder gemütliche Stunden mit einem guten Buch verbringen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie über den Esszimmerbereich in eine kleine, kompakte, optimal durchdachte und effizient eingerichtete Küche. Eine Glastüre verbindet den Wohnbereich mit den „privaten“ Räumen im hinteren Bereich der Wohnung. Hier gelangen Sie über die Diele ins Kinder-, Bade- und Schlafzimmer.

## Wohnflächenaufstellung:

= Wohnzimmer	ca. 20,18 m <sup>2</sup>
= Esszimmer	ca. 15,68 m <sup>2</sup>
= Küche	ca. 5,95 m <sup>2</sup>
= Diele	ca. 3,05 m <sup>2</sup>
= Abstellkammer	ca. 0,55 m <sup>2</sup>
= Schlafzimmer	ca. 13,52 m <sup>2</sup>
= Kinderzimmer	ca. 14,21 m <sup>2</sup>
= Badezimmer	ca. 4,44 m <sup>2</sup>
<b>= Gesamtwohnfläche</b>	<b>ca. 77,58 m<sup>2</sup></b> =====

In der Wohnfläche wurde die Fläche des Balkons nicht berücksichtigt.

**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



## Modernisierungen & Zustand:

Die Haustüre wurde im Jahr 2021 erneuert und Ende 2025 wurde eine neue **Gegensprechanlage**, mit **Kamera** installiert.

Die Räume der Eigentümergemeinschaft, sowie die Wohnung selbst wurden über die Jahre kontinuierlich instandgehalten, sodass kein akuter Sanierungsstau in der Wohnung vorliegt:

### **Innentüren: 2010 neu**

**Fenster:** Neue 2014 Einbau einer neuen Thermopane-Verglasung im Wohnzimmer, inkl. Außenrollladen. 2018 neues Fenster mit Rollladen im Kinderzimmer und 2019 neues Fenster im Schlafzimmer, mit Außenrollladen.

**Balkon:** Die Balkone der Anlage wurden 2018 aufwendig und fachgerecht saniert – eine umfangreiche Maßnahme, die Ihnen als Käufer bereits abgenommen wurde.

**Badezimmer:** Das Badezimmer wurde vor ca. 11 Jahren zeitlos modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, voll funktionsfähigen Zustand. Die damaligen Fliesen sind unter der Badewanne erhalten, so dass mit wenig Aufwand die vorherige Dusche wieder hergestellt werden kann. Die Wasseruhren wurden in diesem Jahr ausgetauscht. Die Stände können nun per Fernablesung übermittelt werden. Neuer Durchlauferhitzer vor 4 Jahren.

### **Hinweis zum Gebäude:**

Die Beheizung erfolgt über eine gemeinschaftliche Öl-Zentralheizung. Ein zukünftiger, energetischer Austausch der Anlage wurde im attraktiven Kaufpreis von 145.000 € bereits großzügig berücksichtigt

In 2018 wurde die hintere Fassade mit einer wärmeisolierenden Farbe angestrichen.

Die ursprünglich verbauten Glasbausteine im Hausflur wurden durch Fenster ersetzt.

Die Kellerbereiche wurden 2021 mit einer modernen Lichtanlage inklusive Bewegungsmeldern ausgestattet, so dass die Gänge beim Betreten des jeweiligen Bereichs automatisch ausgeleuchtet werden.

### **Lebendige Hausgemeinschaft & weitläufiger Außenbereich:**

Die Immobilie zeichnet sich durch eine angenehme, gepflegte und harmonische Hausgemeinschaft aus. Ein besonderer Bonus ist der großzügige Außenbereich der Wohnanlage: Der weitläufige Gemeinschaftsgarten steht den Bewohnern zur Verfügung und bietet insbesondere für Familien mit Kindern eine tolle, sichere Spielfläche im Freien. Ob für das nachbarschaftliche Miteinander, spielende Kinder oder einfach zum Entspannen im Grünen – die Außenanlagen bieten eine wunderbare Ergänzung zum privaten Wohnraum.

Abgerundet wird das Angebot durch praktisch aufgeteilte Gemeinschaftsräume im Keller, zu denen ein Fahrradkeller, ein Waschkeller sowie zwei separate Trockenräume gehören.

**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:** Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Straße im beliebten Duisburger Stadtteil Rheinhausen (Grenzbereich zu Bergheim).

**Natur & Erholung:** Der nahegelegene Töppersee sowie der Volkspark Rheinhausen bieten erstklassige Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend:

**Einkaufen & Alltag:** Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Mobilität:** Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Über die Autobahnen A40 und A57 besteht eine exzellente Anbindung an die Duisburger Innenstadt sowie die Nachbarstädte Krefeld, Moers und Düsseldorf.

Dies Buslinie 920 ist innerhalb von etwa 2 Minuten und die Buslinie 924 innerhalb von 5 Minuten fußläufig erreichbar.



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

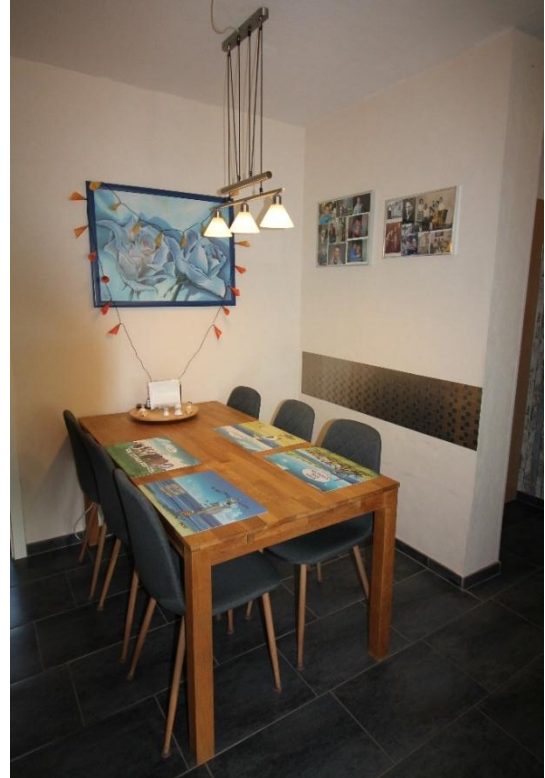
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



**Dipl. Ing. A. Schreier**

**Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

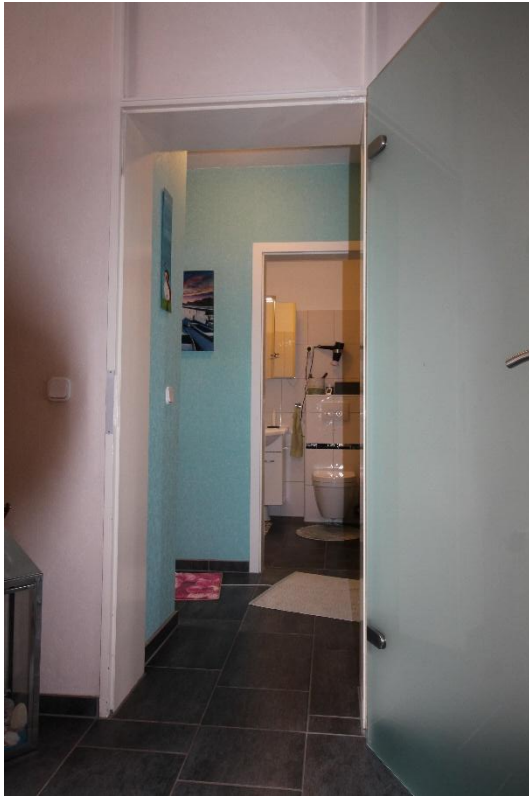
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



**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



**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



Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

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.

### **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