

3- Familien Stadthaus 1.OG+2.OG vermietet

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	579.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	1.100 €
Anzahl Garage	1



## Objektbeschreibung

Das gepflegte Dreifamilienhaus in einer beliebten Wohnlage von Duisburg-Duisern, aus dem Ursprungsbaujahr 1950, bietet eine ideale Kombination aus Vermietung und Eigennutzung. Mit drei gut geschnittenen Wohneinheiten, einer freien Erdgeschosswohnung sowie einem sonnigen Garten.  
Objektdetails

Erdgeschosswohnung (80 m<sup>2</sup>):

Die helle Erdgeschosswohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Gartengrundstück. Eine offene Küche befindet sich direkt am Wohnzimmer, sowie einem Gäste-WC. Im Wohnzimmer lässt sich mit wenig Aufwand ein weiteres Zimmer abtrennen. Das zugehörige Souterrain bietet ein modernes Bad mit Wannenbad sowie Dusche und ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich. Hinweis ! Das Souterrain kann aktuell nur über das Haupttreppenhaus, oder den Garteneingang erreicht werden.

1. Obergeschoss (70 m<sup>2</sup>):

Diese vermietete Wohnung bietet einen funktionalen Grundriss auf 2,5 Zimmer. Vom Wohnzimmer oder der Küche aus, gelangen Sie auf den Sonnenbalkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	281 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	nach Absprache



Die Oberböden sind mit Parkett verlegt. Die weißen Raufaserwände und Zimmertüren sorgen für eine angenehme, helle Atmosphäre. Die Ausstattung der Räume und des Bades, sind identisch mit der Ausstattung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss.

2. Obergeschoss / Dachgeschoss (70 m<sup>2</sup>):

Auch die 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung ist vermietet und bietet einen großen Balkon über Wohn- und Schlafzimmer erreichbar.

Sie können die Haupträume über den Flur, und das Arbeitszimmer vom Wohnzimmer aus erreichen.

Die Nettomiete der beiden Wohnungen beträgt pro Monat je 550€ (13.200EUR/pA).

Die unter dem Haus befindliche Garage wird derzeit als Abstellfläche genutzt, kann jedoch problemlos wieder als Garage umfunktioniert werden. Hieran angrenzend der Hauswirtschaftsraum mit Nutzfläche für die Mieter.

Abschließend gehören noch ein Separates WC und der Hausanschlussraum zum Untergeschoss.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!.

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fernheizung
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja



### Lage

Diese attraktive Wohnlage in Duisburg-Duissern besticht durch ihre ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig zentrale Lage. Das Viertel bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sowie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Die Nähe zum Duisburger Stadtwald und dem Zoo, lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während die Innenstadt und der Innenhafen schnell erreichbar sind. Insgesamt bietet dieser Standort, eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung..



## Ausstattung

Ausstattungsdetails:

Erdgeschosswohnung frei

1. OG vermietet seit Juni 2020

2. OG vermietet seit Sep. 2024

alle Wohnungen mit rückseitigen großen Balkon / EG mit Terrasse

Gegensprechanlage in den Whg

Fenster vorne ca 1987 hinten ca 2003

Ausbau Souterrain ca 2007 inkl. Fenster

Bäder im 1. OG und DG, Gäste WC EG ca 2005 /2006

Bad im Souterrain ca 2016/ 2017 mit elektr. Fußbodenheizung

Fernwärmeheizung im gesamten Haus

Warmwasser über Heizung für EG+ 1. OG , Durchlauferhitzer für DG

Wasseruhren im EG+1. OG für Warm- und Kaltwasser, DG nur Kaltwasser

Kommunikation - Glasfaser wurde bereits ins Haus verlegt

Treppenhausrenovierung 2017/2018

elektr. Jalousien EG + 1. OG,

Grundwasserpumpe für Garten.



## 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).



Fernsehzimmer\_1



Fernsehzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer Blick Terrasse



Küche\_1



EG Blick WC



Garten im Spätsommer



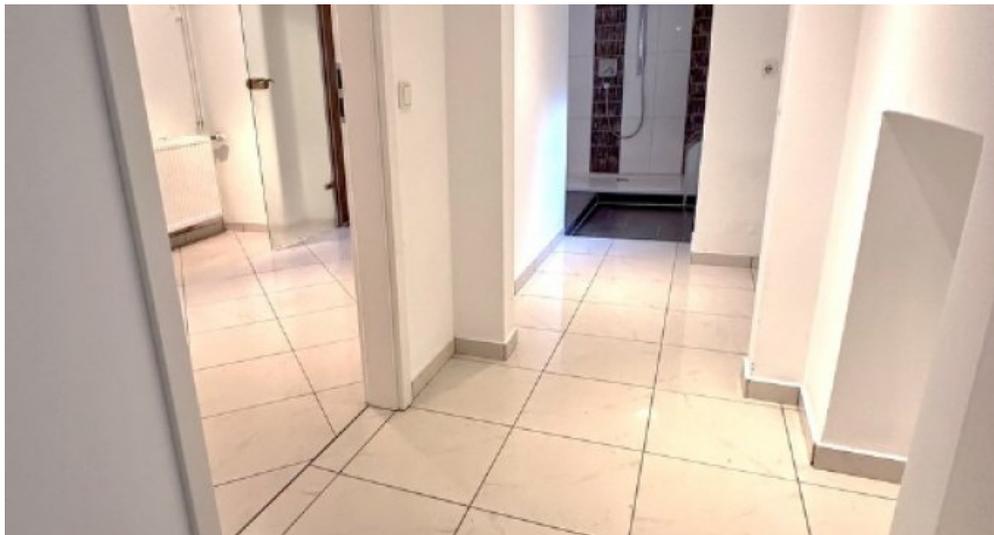
Rückseite mit Garten



UG\_Bad\_Zugang\_Garten



UG\_Badezimmer



UG\_Flur



UG\_Ankleidezimmer



UG\_Schlafzimmer



UG\_Schlafzimmer\_1



UG\_Flur\_WC



UG\_PKW\_Garage\_2



UG\_PKW\_Garage\_1



UG\_Heizungsraum



Treppenhaus\_1OG\_zu\_DG



DG\_Treppenhaus



DG\_Flur



DG\_Flur2



DG\_Büro



DG\_Badezimmer



DG\_Badezimmer2



DG\_Küche



DG\_Wohnzimmer2



DG\_Wohnzimmer



DG\_Wohnzimmer3



DG\_Balkon



10G\_Bad\_Sicht1



10G\_Bad\_Sicht2

## Anbieter

unsermakler GmbH  
Sittardsberger Allee 101  
47249 Duisburg

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