



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Kapitalanlage oder Eigennutz - 4 Zimmer EG Wohnung mit Balkon in Duisburg Hochfeld



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_302	<b>Stand vom:</b>	31.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Ort:</b>	47053 Duisburg	<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	5,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	70.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	219,00 €
<b>Provision:</b>	4,76%		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-08-30
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2003
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	103.70 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Essen	<b>Name:</b>	Sebastian Zeutzem
<b>Straße:</b>	Eleonorastr. 41	<b>Ort:</b>	45136 Essen
<b>Telefon:</b>	0800 800 98 77	<b>E-Mail:</b>	essen@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-essen.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese praktische 4 Zimmer Wohnung mit Balkon liegt inmitten des multikulturellen Stadtteils Hochfeld in Duisburg. Die Wohnung liegt im EG und bietet durch 4 Zimmer und Balkon immer eine optimale renditestarke Vermietung.

Die Wohnung wurde 2019 renoviert (nicht das Badezimmer) und ist langjährige an angenehme Mieter vermietet. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gaszentral Heizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Gasboiler innerhalb der Wohnung.

In der Wohnung wurde alle Fenster erneuert, die Stromleitungen und die Schalter erneuert.

Vermietet ist die Wohnung für 340 EUR kalt - 503 EUR warm - Es besteht also starkes Rendite Potenzial.

Es besteht eine angenehme Hausgemeinschaft und eine gute Eigentümergemeinschaft ohne Streitigkeiten. Das Haus ist langjährig von einer Hausverwaltung verwaltet, es bestehen genug Rücklagen und kein Sanierungsstau.

Für weitere Informationen stehen wir sehr gerne zur Verfügung.

## Lage:

---

Die Immobilie in der Bachstraße, mitten im Herzen von Duisburg-Hochfeld, bietet mehr als nur ein Zuhause - sie ist ein Tor zu einer lebendigen und multikulturellen Gemeinschaft. Die Straße pulsiert vor Leben, mit einer Fülle von Farben, Gerüchen und Klängen aus der ganzen Welt.

Das Mehrfamilienhaus, eingebettet zwischen anderen Wohnhäusern, ist ein Spiegelbild der Vielfalt der Nachbarschaft. Die Architektur ist solide und zeitlos, ein Ort, an dem Menschen verschiedenster Herkunft und Kulturen zusammenkommen.

Die Lage bietet nicht nur eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sondern auch eine Fülle von Geschäften, die Produkte aus aller Welt anbieten. Hier kann man auf eine kulinarische Weltreise gehen, ohne die Nachbarschaft zu verlassen.

## Ausstattung:

---

Es handelt sich bei dem Objekt um ein im Jahr 1955 erbautes Wohnhaus in konventioneller Bauweise. Das Objekt ist voll unterkellert, d. h. jedem Wohnraum ist ein Kellerraum zugeteilt. Die Böden bestehen aus Stahlbeton. Im Jahr 2001 wurde ein neuer Gas Zentralheizungskessel

installiert. Die Wohnung wurde im Jahr 2019 komplett renoviert. Sämtliche Fenster und Heizkörper wurden ausgetauscht, alte Stromleitungen, Steckdosen, Schaltermaterial und die Fußböden erneuert.

## Sonstiges:

---

Bitte machen Sie sich vor der Anfrage mit der Lage in Duisburg Hochfeld vertraut. Zusätzlich bitten wir darum, die Finanzierbarkeit bei einer Bank zu prüfen.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags wird eine Provision von 4,76 % inkl. 19% MwSt. fällig.

## Bilder

---

Wohnhaus



Flur





Blick in Küche



Esszimmer



Badezimmer



Küche



Küche1



Wohnzimmer





2. Blick Wohnzimmer



Schlafzimmer



Zwischenbild-Wertermittlung

**WERT-  
ERMITTLUNG**

Wie viel ist Ihre Immobilie wert?  
Jetzt kostenlos bewerten lassen!

[www.bewerte-deine-immo.de](http://www.bewerte-deine-immo.de)

**KENSINGTON**  
Finest Properties International

A graphic with a dark green background. On the left, a close-up of a hand typing on a calculator. The text is in white and orange. The Kensington logo is at the bottom.

Gästezimmer



Hof



Balkon



Balkontür



Grundriss



Zwischenbild\_Weitere-Infos (1)



**KENSINGTON**  
Finest Properties International