

# Gepflegte Eigentumswohnung in ausgezeichnetener Lage zum Stadtkern

Koloniestraße 162  
47057 Duisburg



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	83.500,- €
Hausgeld	130,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Baujahr	1961
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 52m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur acht Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1961 in einer beliebten Lagen Duisburgs errichtet: sehr zentral und dennoch vergleichsweise ruhig. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, weitestgehend fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug nach einigen wenigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich wäre. Derzeit ist die Wohnung allerdings noch zu einem attraktiven Mietzins seit über 60 Jahren vermietet und wirft für Sie eine hervorragende Rendite ab.

Ihr neues Zuhause/Anlageobjekt verfügt über einen zeitlos gestalteten Grundriss mit 2 Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einer großzügigen Küche inkl. Essecke, einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Darüber hinaus gehört zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum.

Über den gepflasterten Bürgersteig, entlang der Koloniestraße, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die gepflegte Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus der hellen Klinkerfassade, dem Satteldach und den dunklen Fenstern sticht als Reihemittelhaus aus der Häuserreihe positiv heraus. Über nur eine Stufe betreten Sie zunächst durch eine robuste und überdachte Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und hell gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Treppen gelangen Sie ins 3. Obergeschoss, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Auf dieser Etage haben Sie nur einen direkten Nachbarn! Sobald Sie Ihre Wohnungstür

aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen, gefliesten Diele. Von dieser aus blicken Sie über den kleinen Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Zunächst gelangen Sie vom Flur aus in Ihre großzügige, geflieste Küche. Diese überzeugt mit ausreichender Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche, sowie für einen praktischen Essbereich. Insgesamt herrscht hier ein freundliches Ambiente.

Weiter betreten Sie vom Flur aus Ihr großzügiges Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermittelt und genug Platz für einen Einbauschränk, ein großes Bett und mehr bietet. Der Boden ist hier mit einem gemütlichen, grauen Teppich versehen.

Angrenzend an Ihr Schlafzimmer befindet sich Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist ideal platziert, von allen Räumen gut zugänglich und vollständig hell gefliest sowie mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem typischen Badheizkörper ausgestattet. Die vorhandene, großzügige Fläche wurde hier perfekt genutzt. Als Highlight Ihres neuen Zuhauses/Anlageobjekts kann definitiv das gemütliche Wohnzimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss sowie das hervorragende Platzangebot für beispielsweise eine große Sitzgarnitur bieten hier besondere Attraktivität. Die Süd-West-Ausrichtung ermöglicht Ihnen eine maximale Helligkeit bei einem atemberaubenden Ausblick über das städtische Umfeld. Als Bodenbelag wurde im Wohnraum ein praktischer Laminatboden gewählt. Die dunklen und doppeltverglasten Holzfenster, die passend mit Holzelementen abgehängte Decke sowie die hell gestalteten Wände gehören in Ihrer gesamten Wohnung zur Standardausstattung. Heizkörper und eine Befuerung mit Gas versorgen Ihre Wohnung mit Wärme.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum, welcher genügend Stauraum bietet, und das Angebot abrundet.

Um Ihr Fahrzeug parken zu können, bietet die Koloniestraße in der unmittelbaren Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten. Zahlreiche weitere, kostenfreie Parkplätze existieren auf den umliegenden Straßen.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit hell verklindert. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach ohne Gauben mit leichtem Dachüberstand.

Die Wohnung ist aktuell langjährig und zuverlässig vermietet. Daher können sich renditeorientierte Interessenten hier über eine Fortführung dieses Mietverhältnisses freuen, während alternativ auch ggf. eine eigene Nutzung möglich ist. Das monatliche Hausgeld beträgt moderate ca. 130€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich auf ca. 18.000€ (Stand 31.12.2021).

## Lage

Sie möchten in einem beliebten Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zum Duisburger Zentrum wohnen?

Ihr neues Zuhause/Anlageobjekt befindet sich unmittelbar im Zentrum auf der Koloniestraße, einer der beliebtesten Lagen Duisburgs. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Schritte vor Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als ruhig und gepflegt sowie sehr zentral und urban beschrieben werden.

In der Innenstadt finden Sie zahlreiche Cafés Bars und Restaurants, in der Altstadt diverse Einkaufsmöglichkeiten, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto oder Edeka befinden sich z.B. schon in ca. 400m, Lidl in ca. 800m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 550m bzw. 1,3km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser – das Bethesda Krankenhaus ist nur ca. 2,4km entfernt. Den ersten Spielplatz für Ihre Kinder finden Sie in unmittelbarer Nähe im Umkreis von 200m. Weitere befinden sich in der Nähe zum Haus in ca. 600m. Die Lage zwischen dem exklusiven Angebot der Innenstadt rund um die Altstadt, Kino, Theater und mehr und der

anliegenden Vielfalt an Infrastruktur ist ein echtes Highlight. Hier können Sie Ihre Vorteile der Innenstadt in vollen Zügen genießen, spazieren gehen und sich von der kulinarischen Vielfalt in einem der vielen Restaurants überzeugen lassen. Insgesamt wird Ihnen hier eine hohe Lebensqualität gepaart mit attraktiver und ausgiebiger Infrastruktur geboten.

## Ausstattung

Wohnung:

- Zeitlose Fliesenböden in Diele/Flur und Badezimmer
- Gemütliche Laminat- und Teppichböden im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Tapezierte und hell gestrichene Wände sowie mit Holz abgehängte Decken
- Doppeltverglaste, braune Holzfenster sowie Innentüren
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Dusche
- Lichtdurchfluteter Grundriss
- Grundrissanpassung möglich

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade
- Gepflegtes Gebäude sowie Gelände
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 8 Parteien im Haus
- Gaszentralheizung (Heizkörper)

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum
- Kelleraußentreppe

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Koloniestraße 162  
47057 Duisburg





## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)