Renovierte Mietwohnung in sehr ruhiger und zentrumsnaher Lage von Homberg

Kapellstraße 9
47198 Duisburg

Objekt:

Preise & Kosten	
Kaltmiete	400,- €
Warmmiete	630,- €

Nebenkosten	230,- €
Kaution	1.200,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	57 m^2
Nutzfläche	5 m^2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Baujahr	1961
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Boden	Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Wasch-/ Trockenraum	Ja

Objektbeschreibung

Ihre neue Mietwohnung bietet Ihnen ca. 57m2 Wohnfläche. Sie ist eine von 8 Wohneinheiten und vom Eigentümer für Sie komplett renoviert. Das Mehrfamilienhaus wurde 1961 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Duisburg im beliebten Ortsteil Homberg errichtet. Die Wohnung wurde wie auch das Gebäude fortlaufend Instand gehalten und komplett renoviert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.
Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus einem Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einer Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer. Darüber hinaus gehört zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, sowie ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Ihre Fahrräder.
Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerkt gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus Klinker, Putz mit Anstrich und den weißen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Sie betreten zunächst durch eine weiße 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. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen Diele. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.
Als Highlight Ihres neuen Zuhauses können definitiv die lichtdurchfluteten Räume sein. Der Blick ins Grüne erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Die Zeit mit der Familie macht so am meisten Spaß. Ein eindrucksvoller Laminatboden mit Tritschalldämmung wurde im Wohnraum als gesamter Bodenbelag gewählt. Die Wände sind neu tapeziert und ebenso wie die Decke hell gestrichen. Die neuwertigen Fenster sind aus Kunststoff, doppeltverglast, weiß gehalten und mit Rollladen bestückt.
Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das großzügige Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermitteln. Dies könnte als Elternschlafzimmer oder Kinderzimmer genutzt werden. Anliegend könnte sich das zweite Zimmer als Büro oder Ankleidezimmer als nützlich erweisen. In beiden Zimmern überzeugt ein gemütlicher erst verlegten Laminatboden, sowie weiße moderne Innentüren. Auch in diesen beiden Räumen gehören die Fenster aus Kunststoff, doppeltverglast, in weiß und mit Rollladen zur Standardausstattung. Das gesamte Wohnkonzept wurde hier mit Liebe zum Detail gestaltet.
Ihr zeitloses und modernisiertes Badezimmer ist vollständig hell gefliest und mit einer Dusche sowie einem großen Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene. Dort finden Sie Ihren großzügigen Kellerraum, der auch über ein Fenster verfügt. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus.
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 in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit im Erdgeschoss verklinkert sowie in den Obergeschossen verputzt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits erneuert und mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein gedämmtes Satteldach, mit leichtem Dachüberstand.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Kapellstraße 9 in 47198 Duisburg an einer verkehrsberuhigten Straße und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Duisburg im Ortsteil Homberg. Das Zentrum von Homberg beginnt in ca. 600m Entfernung. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls fast nur aus 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Lediglich die Hauptverbindungsstraßen sind 50er-Zonen.
Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, in ca. 200m. Der nächste Kindergarten (Kindergarten am Pandyck) liegt ca. 4km entfernt wie eine Grundschule in 2km (Grundschule Ruhrort). Verschiedene weiterführende Schulen wie das Adolfinum Gymnasium sind bereits ab ca. 6km gegeben.
Im Zentrum Hombergs finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi befindet sich z.B. in ca. 600m, DM in ca. 650m und EDEKA Paschmann sowie Kaufland in ca. 1,8km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ca. 1km bzw. 2km.
Das nächste Ärztehaus und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser wie z.B. die Helios St. Elisabeth Klinik in ca. 350m.
Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bussen durch das gesamte Stadtgebiet. Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen an das Ruhrgebiet (Duisburg, Moers, Oberhausen), an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Düsseldorf) und mit dem Hauptbahnhof weitere Gegenden wie das Rheinland mit (Köln, Bonn) zu erreichen. Die ersten Busverbindungen (911,916,929,922) – u.a. Richtung Niederrhein bzw. weiter Richtung Ruhrgebiet – stehen unmittelbar angrenzend an Ihre Haushälfte (ca. 250m) bereit.
Die Autobahnauffahrt der A40 im Süden befindet sich in ca. 5km Entfernung. Im Norden steht zudem noch die A42 zur Verfügung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege. Die Anbindung an die weiteren Metropolen des Ruhrgebiets wie z.B. Essen (ca. 25 Min.) oder weitere niederrheinische Großstädte wie z.B.

Krefeld (ca. 30 Min.) oder Mönchengladbach (ca. 45Min) sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 40 Min.) ist ebenfalls hervorragend. Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 30 Minuten Fahrweg (ca. 30km). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in ebenfalls nur ca. 36 Minuten (ca. 42m) zu erreichen.

Ausstattung

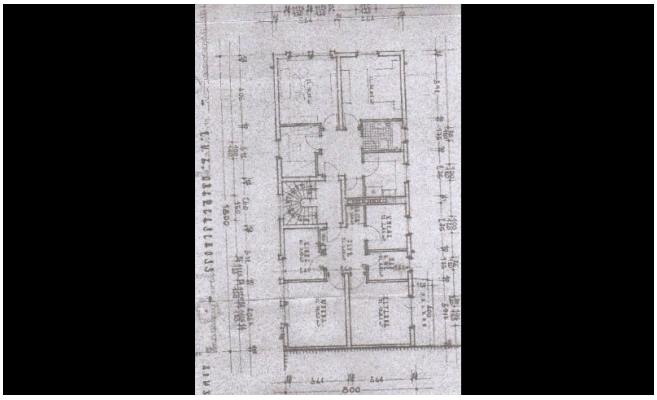
Wohnung:
• Zeitloses Laminat mit Tritschalldämmung und Fliesenböden sowie weiße Innentüren
• Tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
• Doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollladen
• Helle und offene Grundrissgestaltung
• Vollständig modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Fenster
• Warmwasseraufbereitung über zentralen Warmwasserspeicher im Keller
Gebäude und Anlage:
• Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
• Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
• Komplett erneuerte Gas-Zentralheizung
Sonstiges (Keller etc.):
• Eigener, großzügiger Kellerraum mit Fenster
• Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Sonstiges

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

Adresse

Kapellstraße 9
47198 Duisburg



Ansprechpartner

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

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de