

# Sonnige + Top Renovierte 3,5- Raum ETW in DU- Hüttenheim, Am Himgesberg 9 !

Am Himgesberg 9 - 47259 Duisburg  
Objekt-ID: 40432-025

VONOVIA

provisions-  
frei



## Objektbeschreibung

\* Wir haben unsere Kaufpreise gesenkt ! \*

Zum Verkauf kommt eine top renovierte Wohnung aus der Eigentümergemeinschaft in Duisburg- Hüttenheim, Am Himgesberg 1-13, An der Batterie 13-15, Förkelstr. 12-16, Rosenbergstr. 2-20.

Es handelt sich hierbei um eine geräumige 3,5 Raum-Wohnung mit ca. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haus Am Himgesberg 9 im 2.OG .

Das Haus liegt zentral in einer ruhigen Anliegerstraße in der denkmalgeschützten "Siedlung Hüttenheim".

Die nachgefragte Lage Hüttnheim garantiert dem Kapitalanleger wie auch dem Selbstnutzer eine langfristige Wiedervermietbarkeit bei einem sehr guten Mietniveau. Kapitalanlger erhalten aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes entsprechende Sonderabschreibungsmöglichkeiten.

Insgesamt besteht die Eigentümergemeinschaft aus 23 Häusern mit 106 Wohnungen.

Die Wohnung wird bereits renoviert angeboten.

In der Anlage können Sie den Grundrissplan der Wohnung einsehen.

Wichtig !

-----

Bei Interesse können wir Ihnen gerne weiterführende und umfassende Objektunterlagen zur Verfügung stellen.



## Lage

Der Standort Hüttenheim zählt aufgrund der ruhigen aber dennoch zentralen südlichen Lage zu den gefragtesten Standorten in Duisburg.

Die Autobahnanschlüsse zur A524, zur A59 sowie zur A3 sind in wenigen Fahrminuten

## Überblick

| Objekttyp           | Eigentumswohnung  |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 116.700 €         |
| Wohnfläche ca.      | 70 m <sup>2</sup> |
| Zimmeranzahl gesamt | 3.5               |
| Schlafzimmer        | 2                 |
| Badewanne           | ✓                 |
| Badfenster          | ✓                 |
| Keller              | ✓                 |
| Wasch-/Trockenraum  | ✓                 |



## Ausstattung

Die Häuser befinden sich ebenfalls auf dem aktuellen Stand der Technik und sind mit doppelverglasten Fenstern mit Holzrahmen ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fernwärme.

Die Häuser und das umliegende Wohnumfeld sind sehr gepflegt.

Die Wohnung wurde grundlegend renoviert mit einem modernen Wannenbad mit Fenster, aktueller Elektroinstallation mit FI- Absicherung sowie einem hochwertigen Vinyl- Oberboden.

Zudem verfügt die Wohnung über Kabel-TV und einen Kellerraum.

Das Hausgeld beträgt 310,-- EUR/ mtl. inkl. Heizkosten, Rücklagenzuweisung und Verwaltergebühr.



## Sonstiges

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation).

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. 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. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Der Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei.

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| <b>Hausgeld/mtl.</b>      | 310 €   |
| <b>Mieteinnahmen/p.a.</b> | 5.458 € |

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| <b>Vermietungsstatus</b>        | leer                 |
| <b>Bezugsfrei ab</b>            | ab sofort; Leerstand |
| <b>Baujahr</b>                  | 1913                 |
| <b>Etage</b>                    | DG                   |
| <b>Etagenzahl</b>               | 0                    |
| <b>Objektzustand</b>            | Gepflegt             |
| <b>Qualität der Ausstattung</b> | Gehoben              |
| <b>Denkmalschutz</b>            | ✓                    |

|                       |                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Energieausweis</b> | Denkmalschutz<br>(Energieausweis nicht erforderlich.) |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b> | Fernwärme (Fernwärme) |
|--------------------|-----------------------|

## Kontakt

**Markus Ludwig**  
**Ludwig Immobilien**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Deggingstr. 87a**  
**44141 Dortmund**

**E: [ludwig@ludwigimmo.de](mailto:ludwig@ludwigimmo.de)**  
**T: 0231 / 22 98 13 63**  
**M: 0157 / 501 844 00**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](https://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. 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. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.