

# Neuer Kaufpreis ! Wohnung mit Balkon im 1.OG im Haus An der Batterie 15 ! \*

# VONOVIA

An der Batterie 15 - 47259 Duisburg  
Objekt-ID: 40432-046

provisions-  
frei



Grünes Wohnumfeld



DU An der Batterie 15\_ WE 46

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine geräumig aufgeteilte 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 2,5 Raum-Wohnung mit ca. 57m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haus An der Batterie 15 im 1.OG mit Balkon.

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 frei gezogen und kann ab Mitte November 2024 besichtigt werden.

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 erreichbar.

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	81.500 €
Wohnfläche ca.	57 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2.5
Schlafzimmer	1
Balkon	✓
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 wird mit einem hellen Wannensbad mit Fenster und aktueller Elektroinstallation mit FI- Absicherung angeboten.

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

Das Hausgeld beträgt 213,- 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.

Baudenkmal: Gem. § 16 Abs.5 der EnEV 2014 ist das Gebäude von der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises befreit. Er liegt nicht vor.

**Hausgeld/mtl.** 309 €

**Vermietungsstatus** vermietet

**Baujahr** 1913

**Etage** 1.OG

**Etagenzahl** 0

**Objektzustand** Gepflegt

**Qualität der Ausstattung** Normal

**Denkmalschutz** 

**Energieausweis** Denkmalschutz

(Energieausweis nicht erforderlich.)

**Heizungsart** 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)

## Weitere Bilder



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 Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.