



# westpark

— I M M O B I L I E N G m b H —

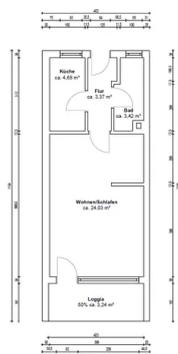
**Immobilien-Exposé**

## **1-Zimmer Apartment mit Loggia und Garage am Toeppersee**

**Objekt-Nr.:**  
**202457WE012**

# Zum Kauf

in Duisburg



WIRKFLÄCHENRECHNUNG	
Küche	ca. 4,83 m <sup>2</sup>
BW	ca. 0,10 m <sup>2</sup>
Wohnschlafraum	ca. 24,83 m <sup>2</sup>
BW	ca. 0,10 m <sup>2</sup>
Loggia 10%	ca. 2,48 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>ca. 32,34 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenberechnung beruht auf den Messdaten der Baupläne.



## Details

Vermietet

Gartennutzung

Kaufpreis

**77.000 €**

Hausgeld

**200,1 €**

Wohnfläche

**ca. 39 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**1**

Grundstücksfläche

**ca. 600 m<sup>2</sup>**

Provisionspflichtig

**Ja**

Vermietet

**Ja**

Baujahr

**1967**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Etage

**2**

Etagen

**2**

Schlafzimmer

**1**

Badezimmer

**1**

Loggias

**1**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Boden

**Fliesen, Teppich**

Gartennutzung

**Ja**

Käuferprovision

**3,57% inkl. Mehrwertsteuer**

## Stellplätze

Garage

Anzahl

**1**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein 1-Zimmer Apartment im 2. Obergeschoss mit sonniger Loggia in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1967 in Rumeln-Kaldenhausen.

Es erwarten Sie, auf ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein geräumiger Wohn- und Schlafraum, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine Küche. Die großzügige Loggia lädt zum Entspannen und genießen der Sonnenstunden ein.

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage auf dem Grundstück und ein Kellerraum. Ein Gemeinschaftsgarten mit kleiner Spielecke steht den Bewohnern zur Verfügung.

Das Objekt umfasst 12 Wohneinheiten auf 2 Etagen. Beheizt wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2023. Das gesamte Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich um die technische- und wirtschaftliche Gebäudebetreuung. Die Hausmeisterin führt die Treppenhausreinigung, den Winterdienst und die Gartenpflege durch.

Die Wohnung ist aktuell zu einer Jahresnettokaltmiete von 3.374,76€ vermietet. Das monatliche Hausgeld beträgt 200,11€ inkl. der Heizkosten und Erhaltungsrücklage. Die Mieterin zahlt eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 110€ monatlich.

Unser Fazit: Diese 1-Zimmer Wohnung mit Einzelgarage eignet sich als smarte Kapitalanlage mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten. Das Objekt wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. Die Lage im Grünen und die Nähe zum Naherholungsgebiet "Am Töppersee" garantiert ein erholsames Wohnumfeld.

## Ausstattung

- sonnige Loggia
- Badezimmer mit Dusche
- Kellerraum
- Einzelgarage
- naturnahe Lage
- Professionelle Hausverwaltung

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Der Grundrissplan ist unverbindlich. Die Terrassen- und Balkonfläche ist anteilig in der Wohnfläche enthalten. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Westpark Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Westpark Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Westpark Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrags 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Westpark Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt die Käuferseite.

Westpark Immobilien GmbH  
Westparkstraße 30, 47803 Krefeld  
02151 9167 255 [info@westparkimmobilien.de](mailto:info@westparkimmobilien.de)  
[www.westparkimmobilien.de](http://www.westparkimmobilien.de)

## Lage & Umgebung

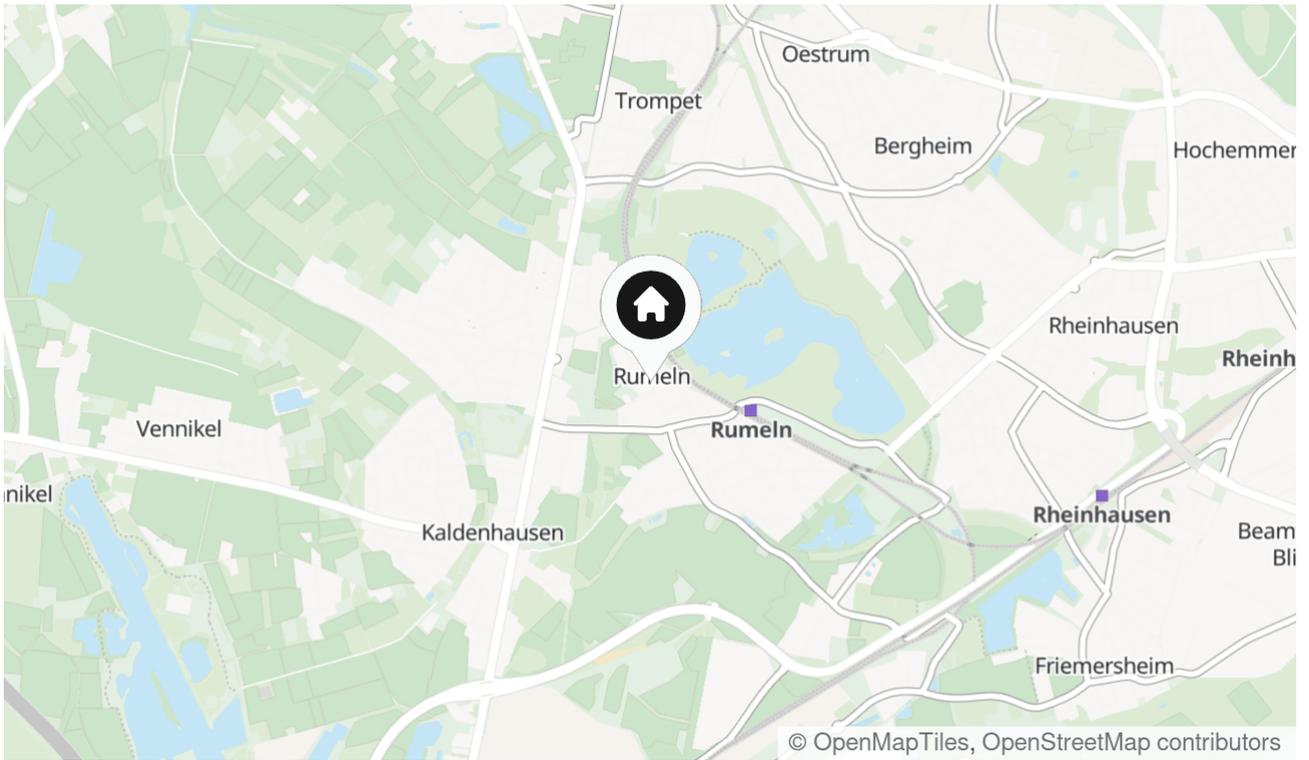
47239 Duisburg

Duisburg, im Herzen des Ruhrgebiets gelegen, vereint industrielle Historie mit moderner Entwicklung als Wirtschafts-, Kultur- und Bildungszentrum. Die Stadt wird von Rhein und Ruhr durchflossen und beherbergt den größten Binnenhafen der Welt, welcher mittlerweile das Ende der chinesischen Seidenstraße (Silk Road) bildet und ist ebenso Europas wichtigster Stahlproduzent. Duisburg fungiert als wirtschafts- und verkehrsinfrastrukturelle Schnittstelle zwischen den umliegenden Städten des Ruhrgebietes. Die breite Palette an Freizeitmöglichkeiten, darunter Museen, Theater, Sportanlagen, Parks sowie dem Zoo mit überregionaler Bedeutung, trägt zur Attraktivität der Stadt bei.

Rumeln-Kaldenhausen liegt linksrheinisch und ist geprägt von grüner Umgebung mit Naherholungscharakter und modernem Wohnen. Hier bieten wir Ihnen eine großzügige Eigentumswohnung mit Einzelgarage zum Kauf an. Das Naherholungsgebiet "Am Toerppersee" ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die umliegenden Grünflächen laden zum Spazieren und Joggen ein.

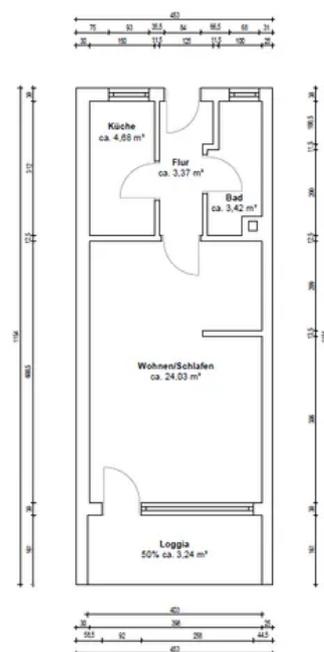
Die Lage besticht durch eine Vielfalt an Geschäften (Lidl, REWE), Cafés und Restaurants, die ein lebendiges Ambiente schaffen. Grünflächen und Parks sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, mit schneller Erreichbarkeit von Bus- und Straßenbahnhaltestellen. Die Haltestelle "Am Lohkamp" ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Autobahnen A57, A40, A42 und A3 sind schnell zu erreichen.





rückwertige Gebäudeansicht



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Küche	ca. 4,68 m²
Flur	ca. 3,37 m²
Bad	ca. 3,42 m²
Wohnen/Schlafen	ca. 24,03 m²
Loggia 50%	ca. 3,24 m²
<b>Insgesamt</b>	<b>ca. 38,74 m²</b>

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

Grundriss



Garten



Garten



Garagen



rückwertige Gebäudeansicht



Naherhungsgebiet Toeppersee

## Kontakt

### Westpark Immobilien GmbH

Westparkstraße

47803 Krefeld

Telefon: 02151 9167 256

E-Mail: [b.robbe@westparkimmobilien.de](mailto:b.robbe@westparkimmobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Bineta Robbe

### Impressum

[www.westparkimmobilien.de/impressum/](http://www.westparkimmobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.westparkimmobilien.de](http://www.westparkimmobilien.de)

