



westpark  
— I M M O B I L I E N G m b H —

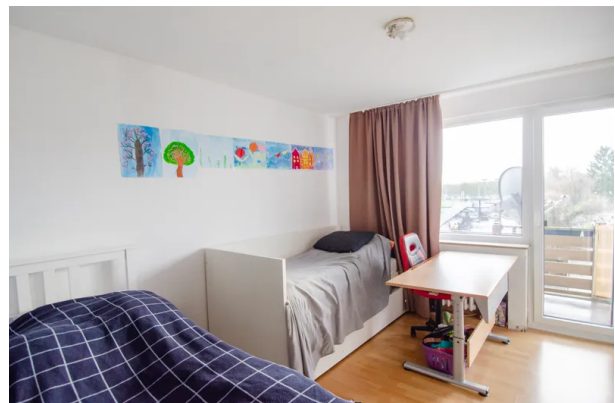
**Immobilien-Exposé**

**Solide 2-Zimmer Wohnung zur  
Kapitalanlage in Duisburg-Wanheim**

**Objekt-Nr.:  
202460342**

## Reserviert

in Duisburg



## Details

Vermietet

Abstellraum

Kaufpreis

**100.000 €**

Hausgeld

**200 €**

Wohnfläche

**ca. 57 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Grundstücksfläche

**ca. 560 m<sup>2</sup>**

Provisionspflichtig

**Ja**

Modernisierungen

**2013**

Vermietet

**Ja**

Baujahr

**1970**

Kategorie

**Standard**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Etage

**2**

Etagen

**4**

Schlafzimmer

**1**

Badezimmer

**1**

Balkone

**1**

Bad mit

**Wanne**

Boden

**Fliesen, Laminat**

Abstellraum

**Ja**

Käuferprovision

**3.57 % inkl. Mehrwertsteuer**

## Beschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970 mit insgesamt acht Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit (ohne Publikumsverkehr) im Erdgeschoss.

Mit einer Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine geräumige Diele, von der die Küche, das Badezimmer sowie das Wohnzimmer und Schlafzimmer abgehen. Die durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Fensterfront schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen und Genießen der warmen Sonnenstunden einlädt.

Das helle Wohnzimmer ist mit einem Laminatboden ausgestattet, während die Küche, Badezimmer und die Diele mit pflegeleichten Fliesen versehen sind. Die zugehörige Einbauküche ist mit einer Spülmaschine ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Schachtlüftung sowie einen modernen Handtuchwärmerheizkörper. Die Diele bietet zusätzlichen Stauraum in Form einer praktischen Abstellkammer.

Die Wohnung wurde regelmäßig instandgehalten: Das Küchenfenster, das Schlafzimmerfenster sowie die Balkontür wurden im Jahr 2013 erneuert, während die Wohnzimmerfenster aus dem Jahr 2006 stammen. Im vorderen Bereich der Wohnung sorgen Jalousien für optimalen Sicht- und Sonnenschutz.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern des Hauses ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme (2000).

Das Hausgeld beträgt 200,00 €, inklusive 40,00 € für die Erhaltungsrücklage. Die Erhaltungsrücklage umfasst aktuell rund 22.000 €. Die Wohnung ist bereits seit 2013 zu einer JNKM von 5.640 € vermietet, was einer soliden Mietrendite von 5,6% entspricht.

Die Wohnstruktur ist geprägt von einer Mischung aus gepflegten Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, die in eine grüne Umgebung mit weitläufigen Naturflächen eingebettet sind. Trotz der industriellen Vergangenheit bietet Wanheim zahlreiche Erholungsmöglichkeiten: Die idyllische Rheinpromenade sowie der Biegerhof Park laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein und eröffnen beeindruckende Ausblicke auf den Fluss sowie die umliegenden Industrieanlagen, die besonders bei Sonnenuntergang eine faszinierende Szenerie bilden.

Hier findet sich eine besondere Gelegenheit – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine komfortable und gut angebundene Wohnlage mit moderner Ausstattung und praktischem Wohnkomfort suchen.

## Ausstattung

- 2 Zimmer
- Wannenbad mit Schachtlüftung
- Einbauküche
- Balkon
- Jalousien (vorne)
- Kunststoffsenster (2006,2013)
- Abstellkammer
- Kellerraum
- Waschküche und Trockenraum

## 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.

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Westpark Immobilien GmbH  
Westparkstraße 30, 47803 Krefeld

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

## Lage & Umgebung

47249 Duisburg

Duisburg, im Herzen des Ruhrgebiets gelegen, vereint industrielle Tradition mit zukunftsorientierter Entwicklung und fungiert als bedeutendes Zentrum für Wirtschaft, Kultur und Bildung. Die Stadt wird von den Flüssen Rhein und Ruhr durchzogen und beherbergt den größten Binnenhafen der Welt, der als europäischer Endpunkt der chinesischen Seidenstraße dient. Zudem zählt Duisburg zu den wichtigsten Standorten der europäischen Stahlproduktion und bildet eine essenzielle wirtschaftliche sowie verkehrsinfrastrukturelle Schnittstelle innerhalb des Ruhrgebiets. Neben ihrer industriellen Prägung bietet die Stadt ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot, darunter renommierte Museen, Theater, Sporteinrichtungen, weitläufige Parkanlagen sowie den überregional bekannten Zoo.

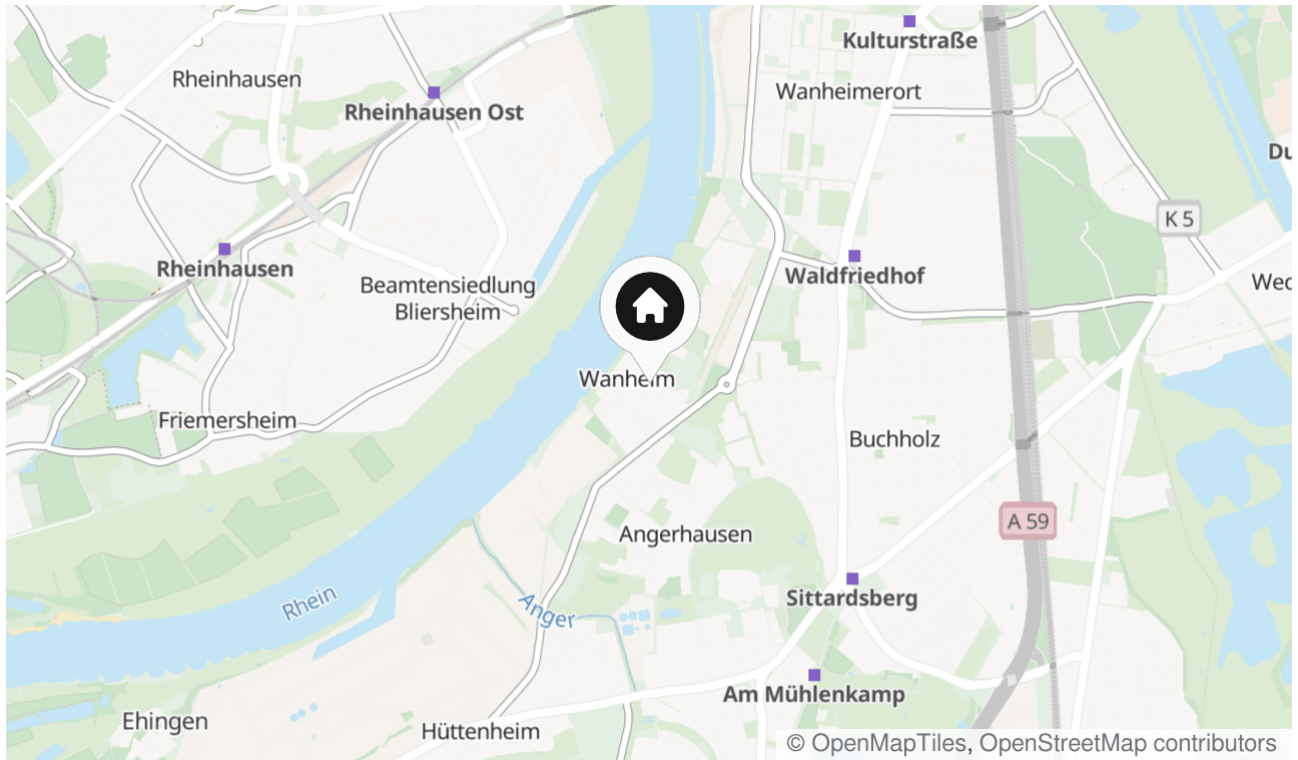
Der Stadtteil Wanheim liegt im Südwesten Duisburgs und vereint naturnahe Wohnqualität mit urbaner Anbindung. Gelegen am rechten Rheinufer, profitiert Wanheim von einer historisch gewachsenen Infrastruktur und einer attraktiven Wohnlage. Die Niederrheinische Tiefebene prägt das Landschaftsbild mit weitläufigen, flach bis sanftwelligen Formationen, während das Gelände sanft zum Rhein hin abfällt.

Unweit des Objektes erstreckt sich ebenfalls das weitläufige Naherholungsgebiet 6-Seen-Wedau mit seinen zahlreichen Seen, Wäldern und Parkanlagen. Dieses Naturparadies bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und schafft einen angenehmen Kontrast zum urbanen Leben in Duisburg. Zudem trägt das geringe Verkehrsaufkommen innerhalb Wanheims zu einer ruhigen und entspannten Wohnatmosphäre bei.

Die Verkehrsanbindung Wanheims ist hervorragend: Die Haltestelle „Ehringer Straße“ ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Der Duisburger Hauptbahnhof ist mit dem ÖPNV in rund 20 Minuten und mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar. Auch die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist optimal: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ALDI, EDEKA und ACTION, während Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten leicht zugänglich sind.

Die einzigartige Kombination aus naturnaher Lage, moderner Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht Duisburg-Wanheim zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.





## Energieausweis

Baujahr

**1970**

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**01.03.2025**

Endenergieverbrauch

**124,4 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**D**

Wesentlicher Energieträger

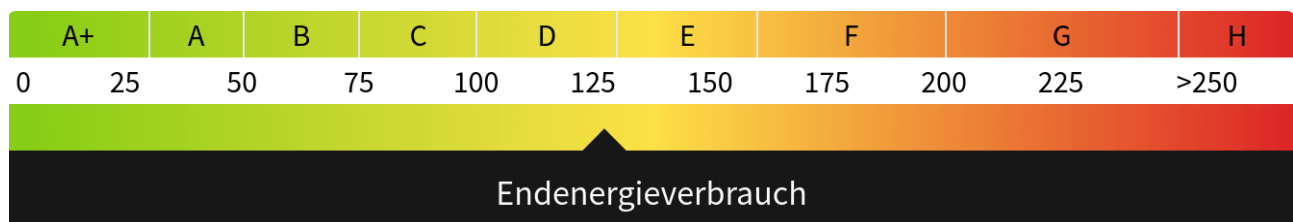
**Fernwärme**

Befeuerungsart

**Fernwärme**

Heizungsart

**Fernwärmeheizung**







Gebäudeansicht



Wohnen



Schlafen



Diele



Küche

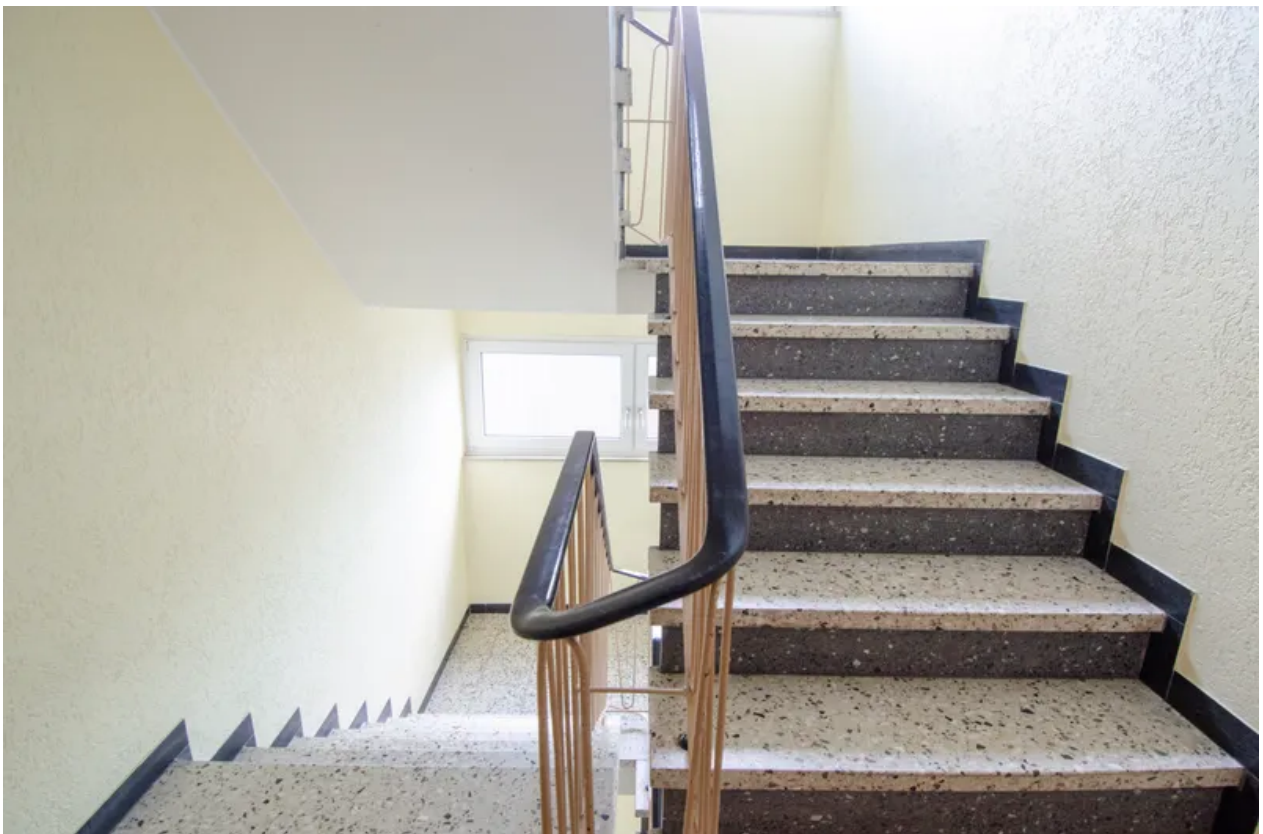


Balkon





Bad



Treppenhaus



Treppenhaus



Gebäudeansicht

## Kontakt

### Westpark Immobilien GmbH

Westparkstraße 30

47803 Krefeld

Telefon: 02151 9167 257

E-Mail: [k.naumoski@westparkimmobilien.de](mailto:k.naumoski@westparkimmobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Kliment Naumoski

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

