

## Gut geschnittenes Apartment in Duissern am Fuße des Kaiserbergs

Aussichten von den Balkonen:



Hauseingang mit Balkonen:



Teilansicht Wohnraum:



Teilansicht Wohnraum mit Blick in Küche:



Teilansicht Wohnraum mit Wandschrank:



Teilansicht Wohnraum mit Balkonzugang I:

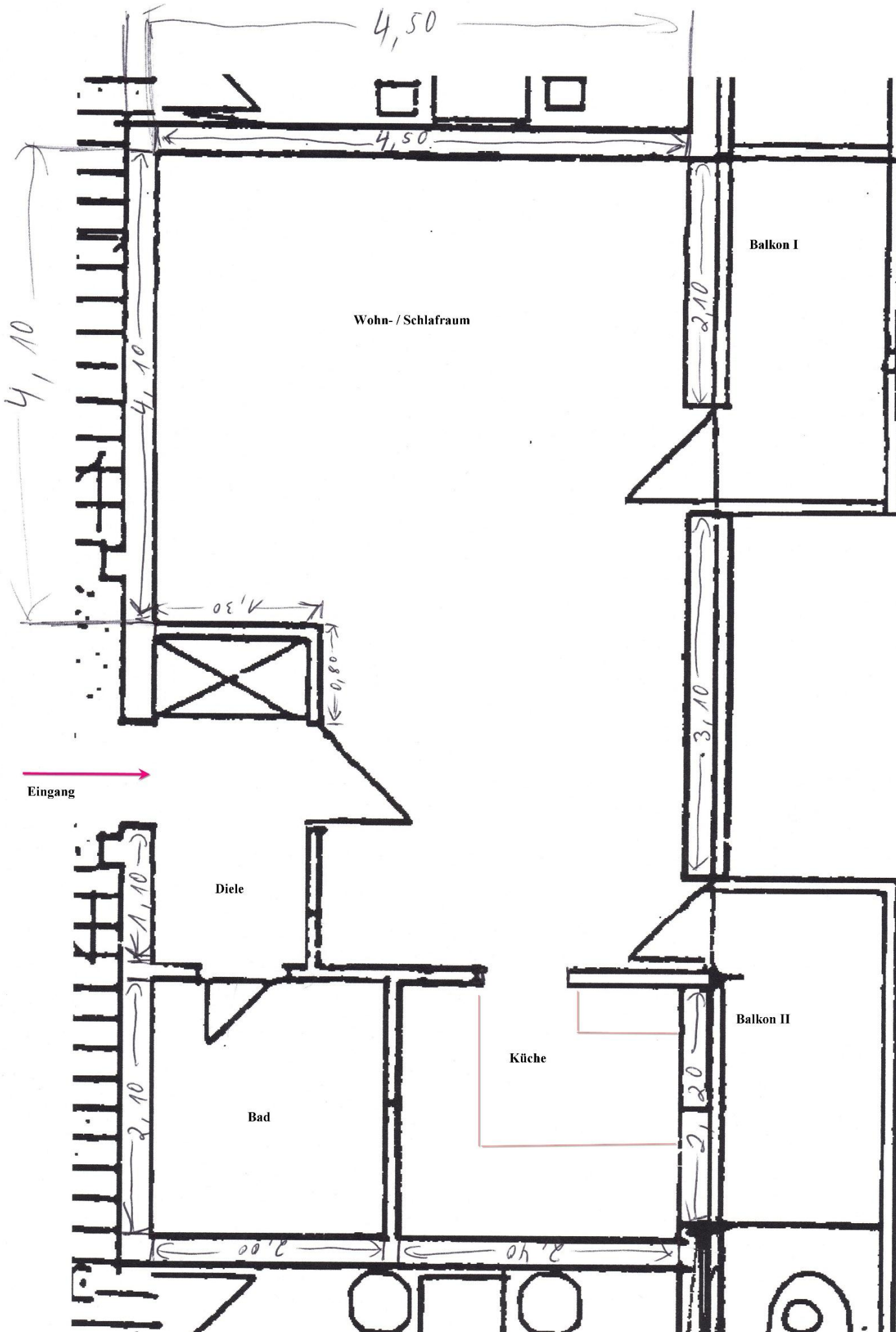


Teilansichten Küche:





Grundriss der Wohnung:



### **Info in eigener Sache**

Falls Sie Interesse an dieser Wohnung haben, so lesen Sie bitte zuerst vollständig die nachfolgenden Beschreibungen.

Den Erstkontakt bitte ich grundsätzlich per E-Mail vorzunehmen.


Wenn wir uns dann kennen gelernt haben, so können wir gerne lange Telefonate führen und/oder uns persönlich austauschen.


Dabei beantworte ich gerne Ihre Fragen.

### **Wer verkauft diese Wohnung?**

Mein Name ist Werner Becker.

Sie erreichen mich während der üblichen Geschäftszeiten in meinem Kfz Sachverständigenbüro, Hochstraße 204, 47228 Duisburg-Rheinhausen.

 0 20 65 – 2 33 22

 [info@1-Unfall.de](mailto:info@1-Unfall.de)

### **Wo liegt die Wohnung?**

Die Wohnung befindet sich im begehrten Duisburger Stadtteil Duissern, der zu Duisburgs Mitte zählt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe, ebenso ist der Duisburger Campus der Universität Duisburg-Essen Fuß läufig in wenigen Minuten erreichbar.

Sie ist daher interessant für Studierende und Professoren an der Uni Duisburg.

Schauen Sie von zwei Balkonen in Ihren „Vorgarten mit altem Baumbestand“, einer städtischen Grünfläche von ca. 5.000qm

Den Stadtteil durchzieht ein Grüngürtel, der vom Goerdeler Park am Hauptbahnhof über die Königsberger Allee bis zur Schweizer Straße am Fuß des Kaiserbergs reicht.

Das Grundstück der angebotenen Wohnung liegt direkt an diesen Grüngürtel angrenzend. Am Kaiserberg befindet sich auch der zwei Hektar große Botanische Garten, der direkt um die Ecke liegt.

Der Duisburger Stadtwald und der Zoo sind ebenfalls in direkter Nachbarschaft und wie die Uni fußläufig zu erreichen.

Ebenso sind Sie in wenigen Minuten fußläufig an der Ruhr, und können dort auf den alten Treidelpfad zu Fuß oder mit dem Rad bis an den Rhein und dort weiter flussaufwärts die Natur genießen.

Neben viel Grün gibt es aber auch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der Hauptbahnhof ist nur zwei Straßenbahnhaltestellen entfernt, das Kreuz Kaiserberg, mit Anbindung an die A3, die A40 und die A59 ist in vier Autominuten zu erreichen.

Innerhalb weniger Minuten gelangt man mit der Straßenbahnlinie 901 zum Hauptbahnhof Duisburg

und mit der U-Bahnlinie 79 innerhalb einer Stunde in das zirka 30 Kilometer entfernte Düsseldorf.

Dies ermöglicht das lukrative „Arbeiten in Düsseldorf – Wohnen in Duisburg“.

In der Nähe der Wohnung können Sie im Traditionsrestaurant Kartoffelkiste oder im angegliederten Biergarten gut speisen.  
Wenige Minuten entfernt ist die Bunkerbude 24/7 geöffnet.  
Dort erhalten Sie nicht nur ständig frische Brötchen sondern auch eine ansprechende Auswahl erlesener Weine,  
oder was sonst außer der Reihe benötigt wird.

### **Was können Sie kaufen?**

Das Apartment ist ca. 43 m<sup>2</sup> groß und besteht aus einem Wohn-/Schlafraum mit zwei Zugängen zu den beiden Balkonen,  
Küche, Diele und Bad.

Im Keller gibt es einen eigenen Kellerraum sowie die Möglichkeit zwei beheizte Trockenräume und einen Fahrradabstellraum mit zu benutzen.

### **Wie wird die Wohnung verkauft?**

Die Wohnung wird möbliert verkauft.

Falls Sie es wünschen, so übernehmen Sie die Wohnung in einzugsfertig renoviertem Zustand.

Wir können uns jedoch auch darauf einigen, dass Sie die Malerarbeiten nach Ihren Wünschen selbst ausführen.

Selbstverständlich wird Ihre Wahl beim Kaufpreis Berücksichtigung finden.

Eine Maklerprovision ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu zahlen.

### **Möblierung der Wohnung**

- maßgefertigte, neuwertige Küche mit
  - Cerankochfeld
  - Dunstabzugshaube
  - Backofen
  - Geschirrspüler
  - Kühl-/Gefrierschrank
- Eckspüle mit Jalousieunterschrank
- Glasvitrinenschrank für Gläser
- Stauraum in Unter- und Oberschränken
  - Wohn-/Schlafraum mit
    - Zugang zu beiden Balkonen
- großer Wandschrank mit Stauraum und ausklappbarem Bett
  - Schlafcouch
  - Sessel
  - Glastisch
  - Eckbank mit Theke
  - Esstisch
  - Diele mit
    - Türgegensprechanlage
- eingebauter Wandschrank



- Spiegel
- Bad mit
  - neuwertigem Waschplatz mit Spiegel
  - Wanne mit Duschsäule und Duschjalousie
  - Waschmaschine

Weiter haben Sie die Möglichkeit eine bestehende zinsgünstige Finanzierung von ungefähr einem Drittel des Kaufpreises mit einer Zinsbindung über etwa neun Jahre problemlos zu übernehmen.

### **Warum wird die Wohnung verkauft?**

(Diese Frage wird bedauerlicherweise häufig gestellt)

Die Wohnung wurde für meine an Krebs erkrankte Frau angeschafft um ihr kurze Wege zu ihrer Arbeitsstelle (staatliches Umweltamt, am Kaiserbereich) zu ermöglichen, weil sie ihren Beruf als Sekretärin der Amtsleitung nicht aufgeben wollte.

Nach ihrem Tod habe ich die Wohnung aus emotionalen Gründen lange behalten, jedoch kaum genutzt.

Nachdem sich nun mein Lebensmittelpunkt nach Meerbusch verlagert hat, halte ich es für an der Zeit die Wohnung abzugeben.

Sollte Ihnen die Wohnung gefallen, und wir uns einig werden, so würde ich mich freuen wenn sie dort ein schönes neues Zuhause finden.

### **Sollten Sie weitere Informationen zu meiner Person wünschen, so bitte ich um den Besuch nachfolgender Webseiten:**

[www.Kfz-Gutachter-Duisburg.de](http://www.Kfz-Gutachter-Duisburg.de)

[www.Classic-Center-Duisburg.de](http://www.Classic-Center-Duisburg.de)

[www.Klassiker-Zentrum-Duisburg.de](http://www.Klassiker-Zentrum-Duisburg.de)

[www.Oldtimer-Duisburg.de](http://www.Oldtimer-Duisburg.de)

[www.Motorrad-Gutachter-Duisburg.de](http://www.Motorrad-Gutachter-Duisburg.de)

### **Impressum**

Sollten Ihnen die obigen Angaben zu meiner Person nicht ausreichen, so bitte ich das rechtskonforme Impressum unter [www.Classic-Center-Duisburg.de/#weiteres](http://www.Classic-Center-Duisburg.de/#weiteres) aufzurufen, für das ich ebenfalls verantwortlich zeichne.