



2-ZI-Whg. mit sonniger Dachterrasse in ruhige Lage

5SCH-M571

Objektnummer

1962

Baujahr

60 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

Die Immobilie

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten 5-Familienhauses und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie eine großzügige ca. 29 m² große Dachterrasse mit Wasseranschluss - ein echtes Highlight für entspannte Stunden im Freien.

Die Hausgemeinschaft ist ruhig und beständig. Daher suchen wir eine ebenfalls ruhige Einzelperson mittleren Alters, die Wert auf ein harmonisches Miteinander legt und langfristig ein neues Zuhause sucht.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Flur, offen zum Wohnzimmer, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen direkten Zugang zum absoluten Highlight: der riesigen, ca. 29 m² großen Dachterrasse.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und auch einen Schreibtisch. Die funktionale Küche grenzt direkt an einen praktischen Abstellraum - perfekt für Vorräte und Haushaltsgeräte. Das innenliegende, aber gut belüftete Badezimmer ist praktisch gestaltet und verfügt über eine Dusche, ein Hänge-WC, ein Waschbecken sowie den notwendigen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage mit ein paar Informationen zu Ihrer Person. Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten an, damit wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren können.

Flächen

Wohnfläche	60 m²
Wohneinheiten	5
Zimmer insgesamt	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1962
Zustand	gepflegt

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **01.12.2025**

Ausstattung

- ca. 60 m² Wohnfläche, 2 Zimmer
- 29 m² große Dachterrasse in Süd-West Lage, Zugang mit zusätzlicher Mückenschutztüre
- Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- Doppelsolierverglaste Fenster, alle mit Rollläden
- Wohnzimmerfenster mit zusätzlicher elektrisch bedienbarer Verschattung
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss (innenliegend, ohne Fenster)
- Abstellraum direkt an der Küche
- Küche kann übernommen werden (2.000 EUR) oder alternativ Mietkauf: 50 EUR/Monat
- SAT-Anschluss vorhanden
- Abstellraum auf dem Dachboden, inkl. Möglichkeit zum Wäschetrocknen
- Hausdach und Rückfassade sind gedämmt

Die abgebildete Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden, sie ist in einem sehr gepflegten Zustand. Ebenfalls möglich ist eine Mietkauf mit monatlichen Raten von EUR 50,00. Auch andere abgebildete Möbel oder die Waschmaschine können auf Wunsch übernommen werden.

Ein früherer Bezug als der 01.12.2025 wäre nach Absprache möglich.

Art der Ausstattung **Standard**

Heizungsart **Zentralheizung**

Befeuerung **Gas**

- ✓ Abstellraum
- ✓ Dachboden
- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ Rollläden
- ✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Direkt am Rhein, gegenüber dem Zusammenfluss von Rhein und Ruhr und dem größten Binnenhafen der Welt, Duisburg-Ruhrort, liegt Homberg, die STADT IM GRÜNEN.

Der ORTSTEIL HOMBERG gehört zu den bevorzugten Wohnlagen in dieser Region. Von Ruhrort aus ist Homberg über die 625m lange Friedrich-Ebert-Brücke zu erreichen. Links der Brückenrampe erhebt sich das Wahrzeichen Hombergs, der 30m hohe Hebeturm.

EINKAUFEN in Homberg: Auch wenn der Mensch in den großen Einkaufszentren alles bekommt, was er zum Leben braucht, das Flair der Homberger Augustastraße und der Hochheider Ladenstadt bieten eine willkommene Abwechslung. Hier findet man ein umfangreiches Angebot, sei es die führenden Lebensmittelketten oder Frisches aus der Region auf dem Wochenmarkt. Das Ganze wird aufgelockert durch Eiscafes, Kneipen und Restaurants, überwiegend autofrei.

VERKEHRSANBINDUNG: Die direkte Lage an die West-Ost Tangenten A 42 und A 40 sowie die nahe gelegene A 57 und die ortsdurchführende B 60 machen Duisburg-Homberg zu einem attraktiven Standort am westliche Rande des Ruhrgebietes.

Dieses Haus liegt in einer Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr, eine gute und ruhige Wohnlage in der zentrumsnähe. Nahversorgungsmöglichkeiten und Anbindungen an den ÖPNV erreichen Sie zu Fuß in ca. 7 Minuten. Stadtauswärts finden Sie weitläufige Parkanlagen, das Kombibad, sowie diverse Sportanlagen vor.

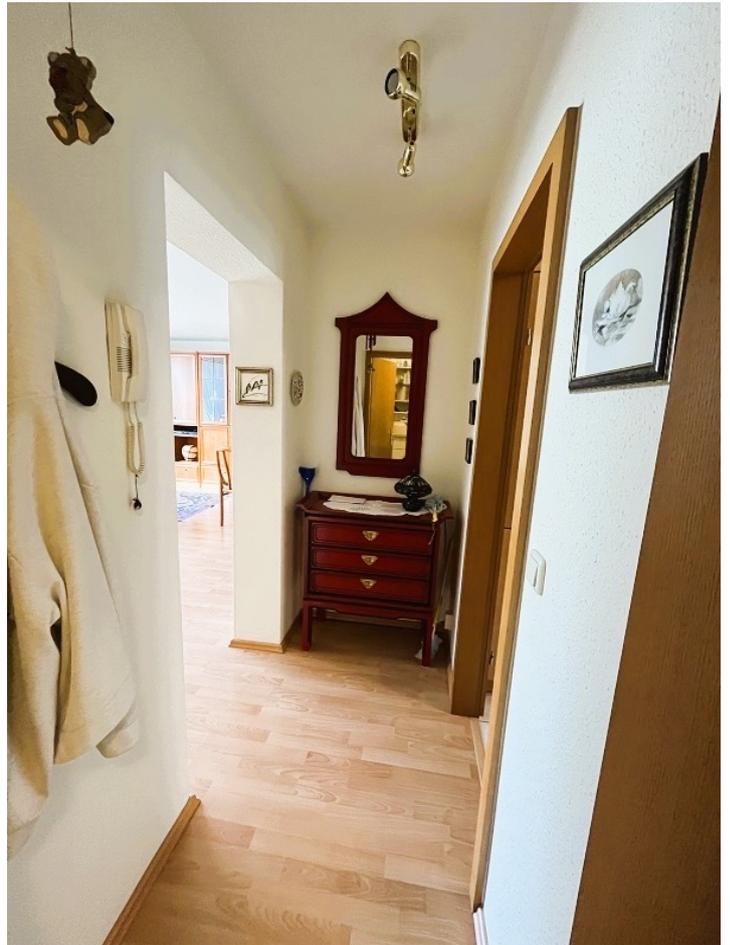
Preise

Kaltmiete	182 €
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	232 €
monatl. Heizkosten	50 €
Warmmiete	700 €
Heizkosten in Warmmiete enthalten	ja
Kaution	939 €

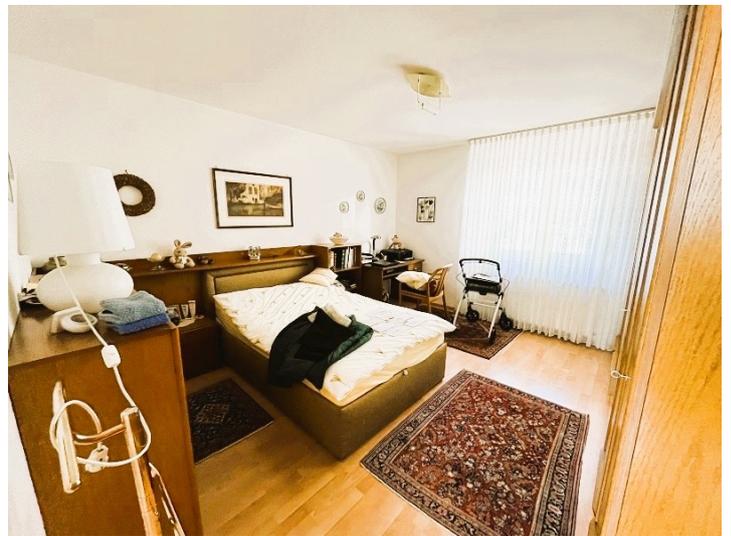
Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	21.10.2025
Endenergiebedarf	189 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr (Energieausweis)	1949
Energieausweis- Ausstellungsdatum	22.10.2015
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen











Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-11**

Mobil **0178-6295000**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen