

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,  
Versicherungen, Wesel**



**2-Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger  
Lage von Homberg**

SCH-M4000	1961	60 m²	2
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer

## Die Immobilie

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten 5-Familienhauses und überzeugt durch ihre ruhige Lage bei gleichzeitig fußläufig erreichbarer Infrastruktur.

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 kleiner Flur, mit Zugang zum Wohnzimmer, der Küche und dem Bad.

Das Schlafzimmer ist vom Wohnzimmer aus zugänglich, ebenso wie der hübsche Balkon mit Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank sowie weitere kleine Möbel.

Die funktionale Küche bietet Platz für einen Esstisch. Die abgebildete Küchenzeile (ohne Waschmaschine und den Kühl-, Gefrierschrank) kann vom Vormieter übernommen werden. (Preis VB).

Das Tageslichtbad ist praktisch gestaltet und ist mit einer Dusche mit Glasabtrennung, einem WC und Waschtisch ausgestattet.

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	<b>60 m²</b>
Wohneinheiten	<b>5</b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>2</b>
Etage	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1961</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.05.2026</b>
----------------------------	-------------------

## Ausstattung

60 m² Wohnfläche, 2 Zimmer  
Balkon in Süd-West Lage  
Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung mit Funkablesung  
Doppelsolierverglaste Fenster, alle mit Rollläden  
Badezimmer mit Fenster  
Küche mit Waschmaschinenanschluss#  
SAT-Anschluss  
Abstellraum auf dem Dachboden, inkl. Möglichkeit zum Wäschetrocknen  
Hausdach und Rückfassade sind gedämmt

Die abgebildete Küchenzeile kann vom Vormieter übernommen werden, sie ist in einem sehr gepflegten Zustand.  
Ein früherer Bezug als der 01.05.2026 wäre nach Absprache möglich.  
Die Übergabe erfolgt unrenoviert.

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Bodenbelag	Laminat
Badausstattung	Dusche

- ✓ Dachboden
- ✓ Rollläden

## 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	<b>480 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>115 €</b>
monatl. Heizkosten	<b>60 €</b>
Warmmiete	<b>655 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>nein</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>17.09.2035</b>
Endenergiebedarf	<b>106,20 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>106,20 kWh/(m²*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>D</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1961</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>18.09.2025</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-invest.de**  
Telefon **0281-16399111**  
Mobil **0178-6295000**  
Fax **0281-16399129**  
Weitere Informationen **www.baufi-invest.de**

E-Mail (Zentrale) **info@baufi-invest.de**  
Telefon (Zentrale) **02181-1639910**