

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



**+++ MODERNE, GEPFLEGTE 2-ZI WOHNUNG MIT
BALKON UND TIEFGARAGE IN FRIEMERSHEIM+++**

SCH-K5572
Objektnummer

1999
Baujahr

62 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Die Immobilie

Diese schöne Wohnung liegt in der 1. Etage eines gepflegten 6-FMH aus dem Baujahr 1998/1999. Erstbezug war 1999. Vom Flur aus gesehen befindet sich zur rechten Seite der Eingang zum Schlafzimmer und zum Badezimmer.

Geradeaus gelangt man in das große und sehr schöne Wohnzimmer mit angrenzendem offenem Küchenbereich.

Vom Wohnzimmer haben Sie Zugang auf die Loggia (SW-Lage), mit einem schönen Blick in umliegende Gärten bis hin zum Kirchturm.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie ein Waschkeller zur Gemeinschaftsnutzung inklusive Waschmaschinen- und Trockneranschluss mit eigenem Zähler

Ebenfalls zur Wohnung gehörend ist eine Tiefgaragenbox, d.h. ein Tiefgaragenplatz mit abschließbarem Garagentor.

Flächen

Wohnfläche	61,55 m²
Wohneinheiten	6
Zimmer insgesamt	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etagen	2
Etage	1
Stellplatzart	Tiefgarage
TG-Stellplätze	1
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1999
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	01.01.2026
----------------------------	-------------------

Ausstattung

Für umfangreiche Informationen senden Sie bitte eine Anfrage und erhalten das ausführliche Expose.

DIE WOHNUNG WIRD FREI ZUM 01.01.2026.

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Bodenbelag	Fliesen, Laminat

✓ Kabel/Sat-TV

✓ Rollläden

✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Willkommen in Friemersheim, dem charmanten Stadtteil im Duisburger Bezirk Rheinhausen mit ländlichem Charakter und rund 12.117 Einwohnern. Friemersheim hat sich seinen dörflichen Charme bewahrt und ist bekannt für eine bodenständige und freundliche Gemeinschaft. Die Mentalität ist geprägt von der reichen Geschichte, die von der Landwirtschaft bis zur Industriekultur reicht, was zu einem starken Zusammenhalt führt.

Die Wohnung liegt zentral und dennoch absolut ruhig in Sackgassenlage. Der Friemersheimer Wochenmarkt findet quasi um die Ecke statt. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Restaurants und Arztpraxen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Freizeitgestaltung bieten die nahegelegenen Seen, Kruppsee und Toeppersee, sowie die Rheinaue exzellente Naherholungsmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die A59 und die A40 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets und des Rheinlands schnell erreicht. Der Bahnhof und Bushaltestellen sind ebenfalls gut zu erreichen.

Preise

Kaufpreis	159.000 €
Hausgeld	240 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %
Aktuelle Mieteinnahmen pro Jahr	6.000 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	17.09.2028
Energieverbrauchskennwert	80 kWh/(m²*a)
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Primärenergieträger	Gas
Baujahr (Energieausweis)	1997
Energieausweis-Ausstellungsdatum	18.09.2018
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen











Kontakt

Stephanie Schicht

E-Mail
Telefon
Mobil
Fax
Weitere
Informationen

stephanie.schicht@baufi-invest.de
0281-163991-11
0178-6295000
0281-163991-29
www.baufi-invest.de

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**