Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

EXPOSÉ

Einziehen und wohlfühlen - großzügige Wohnung mit Terrasse und Garten!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 47179 Duisburg
Baujahr: 1934
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 98 m²
Nebenkosten (ca.): 295,- €
Warmmiete (ca.): 1.045,- €
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaltmiete € 750,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001633



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	47179 Duisburg
Baujahr	1934
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	98 m²
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	295,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.045,- €
Kaution	1.500,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Miete 60,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis Baujahr	1934
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Diese renovierte und sehr gepflegte Wohnung in einem Drei-Familienhaus bietet viel Platz zum Wohlfühlen und ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit einem schönen Garten verbinden möchten.

Über den neu gestalteten Hausflur gelangen Sie in die Wohnung im Hochparterre. Die großzügig geschnittenen Räume überzeugen durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung.

Vom Flur aus erreichen Sie das Wohnzimmer mit offenem Essbereich, an den sich die offene Küche anschließt. Ebenfalls von hier aus gelangen Sie in das Schlafzimmer sowie in das Gäste-WC. Ein kleiner Flur hinter dem Essbereich führt Sie in das modern gestaltete Badezimmer.

Über wenige Stufen nach unten erreichen Sie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt. Einige Stufen tiefer befinden sich der Zugang zum Keller sowie der Ausgang zur überdachten Terrasse und in den großzügigen Garten.

Der große Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der vorhandene Teich kann wieder zum Leben erweckt oder alternativ als Pool genutzt werden. Auch der hintere Gartenbereich steht zur Nutzung zur Verfügung und bietet zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Grünen.

Eine Garage kann bei Bedarf für 60,00 EUR monatlich zusätzlich angemietet werden.

Wenn Sie großzügiges Wohnen, eine besondere Raumaufteilung und einen schönen Garten zu schätzen wissen, könnte diese Wohnung genau das Richtige für Sie sein.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde vom Eigentümer bereits umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Badezimmer wurde vollständig neu gestaltet und mit einer großzügigen Dusche ausgestattet. Die abschließenden Arbeiten stehen kurz vor der Fertigstellung.

Auch die Küche wurde aufgewertet: Die Elektrik wurde erneuert und die Wände und Böden wurden neu gefliest. Der hochwertige Parkettboden im Schlafzimmer wurde fachgerecht abgeschliffen und aufgearbeitet. Sämtliche Räume wurden neu tapeziert und gestrichen.

An den Fenstern sind Rollläden vorhanden. Im Wohn- und Essbereich bieten integrierte kleine Regale und Schränke praktische Stauraumlösungen. Dank der zahlreichen Fenster im Essbereich ist die Wohnung besonders hell und überzeugt durch eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Waschraum im Keller sowie ein separater Kellerraum. Ein gemeinschaftlich genutzter Trockenkeller steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der dem Mieter auf Wunsch zur Alleinnutzung zur Verfügung gestellt wird. Der Garten ist

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001633



sowohl über den Keller als auch über einen separaten Zugang am Hauseingang erreichbar.

Der Garten bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und benötigt noch etwas Pflege und den letzten Schliff. Der Mieter verpflichtet sich, die laufende Gartenpflege zu übernehmen.

Optional kann eine Garage angemietet werden. Diese befindet sich in der Nebenstraße und verfügt zusätzlich über einen Ausgang zum Garten. So lässt sich der Garten auch von dort bequem erreichen.

Hinweis: Die Wohnung wird an maximal 3 Personen vermietet. Die Haltung eines kleinen Haustieres ist nach Absprache erlaubt. Eine Schufaauskunft ohne negative Einträge ist für den Abschluss eines Mietvertrages erforderlich.

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und liegt spätestens zur Besichtigung vor.

Lagebeschreibung:

Duisburg-Walsum ist ein Stadtteil im Norden der Stadt, der eine attraktive Mischung aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsgebieten bietet. Walsum ist bekannt für seine ruhigen Wohnlagen, die überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt sind.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Mehrere Buslinien verbinden Walsum mit den umliegenden Stadtteilen sowie der Duisburger Innenstadt. Zudem befindet sich die Bundesautobahn 59 (A59) in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie der gesamten Metropolregion Rhein-Ruhr.

Naturliebhaber kommen in Walsum ebenfalls auf ihre Kosten: Die Rheinaue Walsum ist ein über 500 Hektar großes Naturschutzgebiet und bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen geschützten Lebensraum. Ein besonderes Highlight ist die Rheinfähre Walsum-Orsoy, die charmant zwischen Walsum und dem linksrheinischen Orsoy pendelt.

Sonstiges:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, bei dem Sie sich vor Ort einen eigenen Eindruck von der Wohnung verschaffen können.

Für telefonische Rückfragen steht Ihnen unsere zuständige Mitarbeiterin, Frau Sabrina Hennig, montags bis freitags von 8:30 bis 14:00 Uhr unter der Rufnummer 02064 - 4566583 gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, diese Telefonzeiten zu berücksichtigen.

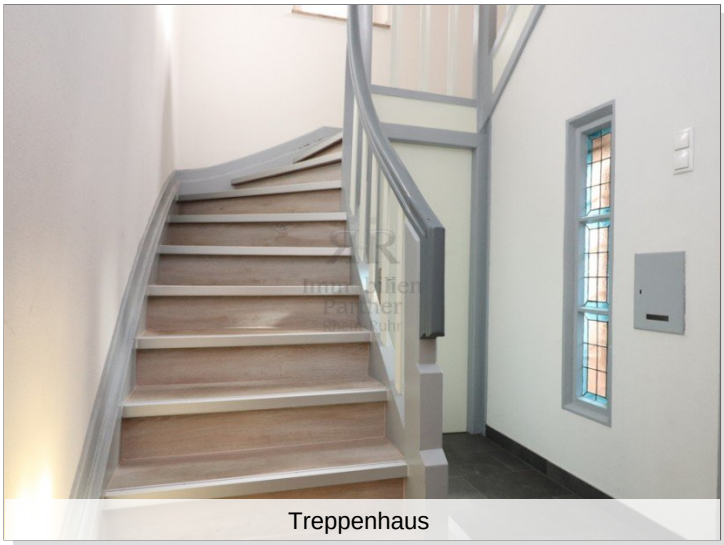
Bei Kontaktaufnahme per E-Mail bitten wir Sie, Ihre tagsüber erreichbare Telefonnummer anzugeben, damit wir uns bei Bedarf zeitnah mit Ihnen in Verbindung setzen können.

Hinweis: Sämtliche Objektangaben beruhen auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen. Für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Objektbilder:



Ansicht



Treppenhaus

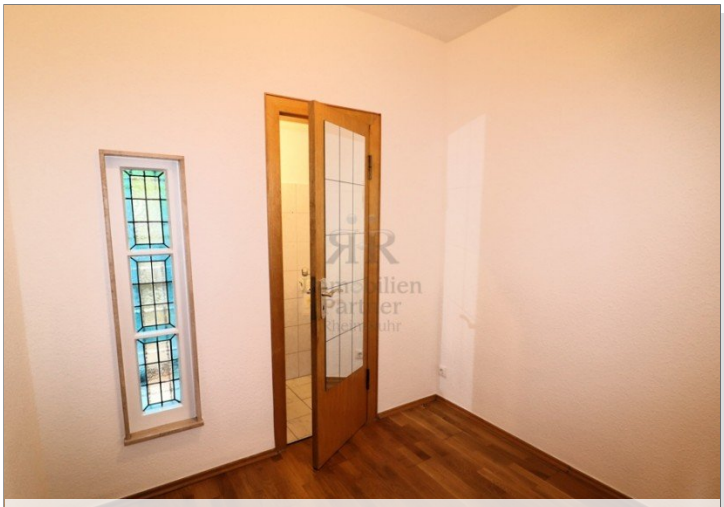
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001633





Flür



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001633





Esszimmer



offene Küche



Esszimmer



Küche



Esszimmer



Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001633





Neues Bad



Waschkeller mit Dusche



mit Dusche



Kellerraum



Kinderzimmer/ Büro



Trockenkeller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001633





überdachte Terrasse



Teich/Pool



überdachte Terrasse



Garten



Teich/Pool



hinterer Garten / Garage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001633





Garten



Eingang Garten



Gäste WC



Gäste WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001633





Treppe zum Kinderzimmer / Büro



Zugang vom Keller zur Terrasse



Treppe zur Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Duisburg
> 3 Zimmer
> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001633



Ansprechpartner:

Frau Sabrina Hennig

Telefon: 004920644566583
E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

Firmendaten:

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0
F 02064 456658-9
M 0172 2440665
info@immopartner-rr.de
www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel, Ordnungsamt
Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026