

EXPOSÉ

Ihr neues Zuhause: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in gepflegtem Wohnumfeld



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 47167 Duisburg

Baujahr: 1904

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 72 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 755,- €

Etage: 2

Anzahl Etagen: 2

**Kaltmiete
€ 505,-**

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

> Dachgeschosswohnung

> Duisburg

> 2 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001624



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	47167 Duisburg
Baujahr	1904
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	72 m ²
Kaltmiete	505,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	755,- €
Kaution	1.515,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	135,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2024-06-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1904
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.01.2027

Objektbeschreibung:

Diese charmante und lichtdurchflutete Altbauwohnung begeistert mit einer außergewöhnlichen Raumaufteilung, großzügigen Räumen und einem ganz besonderen Wohngefühl. Auf ca. 72 m² bietet sie überraschend viel Platz und wirkt durch ihren durchdachten Grundriss deutlich größer, als man zunächst vermuten würde. Sie befindet sich in der zweiten Etage

eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und verbindet den besonderen Charme eines Altbaus mit attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle, lang gestreckte Diele, von der aus Sie in das herrlich großzügige Wohnzimmer und das gemütliche Schlafzimmer gelangen. Eine weitere Diele führt Sie in den separaten Küchenbereich sowie in die beiden Badezimmer. Ein besonderes Plus ist die außergewöhnliche Badsituation: Neben einem Duschbad, das erst kürzlich vollständig erneuert wurde, steht Ihnen ein weiteres, ebenfalls neu gestaltetes Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. So genießen Sie zusätzlichen Komfort und können ganz nach Ihren persönlichen Vorlieben zwischen einer erfrischenden Dusche und einem entspannten Bad wählen.

Auch die Küche bietet interessante Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Durch das Entfernen einer vorhandenen Trockenbauwand lässt sich der Küchenbereich vergrößern und noch besser an Ihre eigenen Wohnwünsche anpassen.

Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende separate Kellerraum. Darüber hinaus stehen Ihnen im Keller eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung.

Diese besondere Altbauwohnung ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen, helle Räume und einen individuellen Grundriss zu schätzen wissen. Lassen Sie sich von ihrem Charme und den vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten begeistern!

Sie haben ein Haustier? Sprechen Sie mich gerne persönlich an. Wir besprechen gemeinsam, ob eine Anmietung möglich ist.

Hinweis zu den Fotos: Die im Exposé verwendeten Bilder stammen aus der vorherigen Vermietung und dienen dazu, Ihnen einen Eindruck von der Wohnung zu vermitteln. Zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter wurden keine aktuellen Wohnungsfotos verwendet.

Ausstattung:

Die Ausstattung dieser charmanten Wohnung überzeugt durch praktische Details und einen angenehmen Wohnkomfort. Im Wohnzimmer, Schlafzimmer und in der Diele wurde ein pflegeleichter Laminatboden verlegt, der den Räumen eine wohnliche Atmosphäre verleiht und sich zugleich unkompliziert reinigen lässt.

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnliche Aufteilung des Sanitärbereichs mit zwei separaten Badezimmern. Im vorderen Bereich erwartet Sie ein ganz neu ausgestattetes Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und Handtuchheizung - ideal für entspannte Wohlmomente. Das angrenzende zweite Badezimmer wurde vor etwa fünf Jahren saniert und präsentiert sich in einer modernen, zeitlosen Ausstattung mit Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchheizung. Diese praktische Lösung bietet zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag.

> Dachgeschosswohnung

> Duisburg

> 2 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001624



Auch die Pflege der gemeinschaftlichen Bereiche ist gewährleistet: Eine Reinigungskraft sorgt regelmäßig für einen sauberen und gepflegten Hausflur. Ihren Fernsehempfang erhalten Sie bequem über die vorhandene SAT-Anlage.

Insgesamt bietet die Wohnung eine durchdachte Ausstattung, die Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet.

Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, einen Stellplatz in der Gemeinschaftsgarage für monatlich nur 15,00 EUR anzumieten. So steht Ihr Fahrrad geschützt und bequem untergebracht.

Ein neuer Energieausweis wurde bereits beantragt und wird nach Erhalt entsprechend nachgereicht.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Duisburg-Röttgersbach, einem gewachsenen Stadtteil im Duisburger Norden, der durch seine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Infrastruktur überzeugt. Die Straße ist eine Wohnstraße, die ein angenehmes Umfeld für den Alltag bietet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und Apotheken, befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Haltestellen gewährleistet, sodass Sie auch ohne Auto mobil bleiben.

Wer gerne Zeit im Grünen verbringt, profitiert von den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Duisburger Norden. Der nahegelegene Revierpark Mattlerbusch mit seinen Grünflächen und Spazierwegen lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Auch die Duisburger Innenstadt sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sind mit dem Auto über das regionale Straßennetz gut erreichbar.

Die Lage verbindet somit ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten - ideal für alle, die angenehm wohnen und gleichzeitig von einer guten Erreichbarkeit profitieren möchten.

Sonstiges:

Bitte geben Sie uns bei Kontaktaufnahme per Email Ihre Rufnummer (tagsüber) an.

Gerne vereinbaren wir im Nachgang mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen diese Immobilie vor Ort zu präsentieren. Haben Sie jedoch bitte dafür Verständnis, dass wir im Vorfeld einer Besichtigung eine Selbst- und einen Nachweis einer Schufa Auskunft benötigen.

Eine "saubere" SCHUFA ist Voraussetzung für einen Mietvertrag.

Hinweis:

Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Heike Kawohl, selbstständige Maklerin im eigenen Auftrag.

Telefonnummer: 0177-6471712

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001624



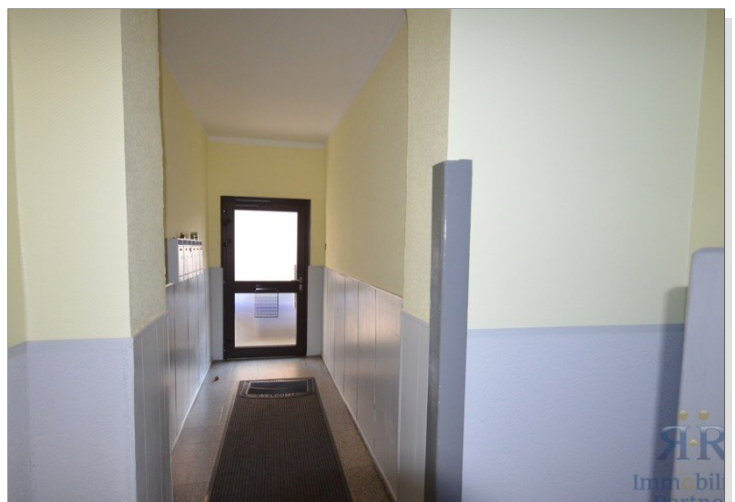
Schlafzimmer



1. Bad



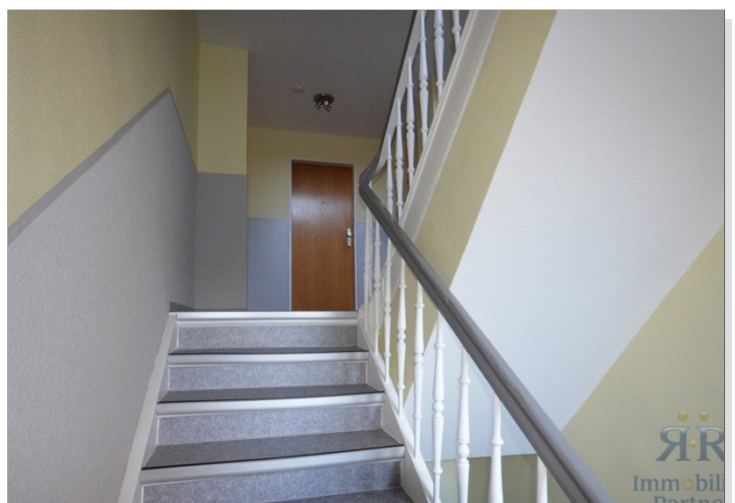
Schlafzimmer



Treppenhaus



Küche



Treppenhaus

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001624



2. Diele



1. Bad



Hausansicht



2. Bad

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001624



Diele

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > 72 m² Wohnfläche
- > Duisburg
- > Objektnummer: 25001624
- > 2 Zimmer



Ansprechpartner:

Frau Heike Kawohl

Telefon: 004920644566584

Mobil: 00491776471712

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: