

EXPOSÉ

Schöne und gemütliche Wohnung im DG !



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 47228 Duisburg

Baujahr: 1978

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 60 m²

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Warmmiete (ca.): 610,- €

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

Kaltmiete
€ 410,-

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

> Dachgeschosswohnung

> Duisburg

> 3 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001534



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	47228 Duisburg
Baujahr	1978
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	60 m ²
Kaltmiete	410,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Warmmiete (ca.)	610,- €
Kaution	1.230,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	115 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1978
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.05.2026

Objektbeschreibung:

Diese helle, gemütliche und gut aufgeteilte Wohnung befindet sich in Duisburg-Rheinhausen-Asterlagen in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: Von der Diele aus gelangen Sie ins Schlafzimmer, ins kleine Kinderzimmer bzw. Büro, ins Badezimmer und ins Wohnzimmer. Einen Zugang zur großen Küche haben Sie vom

Wohnzimmer aus.

Sie werden überrascht sein, dass trotz der Schrägen genügend Platz für eine gute Möblierung vorhanden ist.

Die Bodenfläche beträgt ca. 80 m²; abzüglich der Dachschrägen bleiben ca. 60 m² Wohnfläche übrig.

Das TV-Programm empfangen Sie über eine SAT-Anlage.

Die Flurreinigung erfolgt durch eine Firma; die Kosten hierfür sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Bitte beachten Sie, dass der zweite Schlafraum sehr klein ist und sich eher für ein kleines Kind eignet.

Ausstattung:

Die Fußböden im Wohnzimmer, im Kinderzimmer, im Schlafzimmer und im Flur sind mit Laminat ausgelegt. Die Küche hat einen PVC-Boden in Steinoptik.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Im Keller steht jedem Mieter ein Trockenraum zur Verfügung. Ihr Fahrrad können Sie im großen Fahrradkeller abstellen.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage ohne Aufzug eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Duisburg Rheinhausen-Asterlagen Grenze Hochemmerich, in der Nähe des EKZ.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gegeben.

Sonstiges:

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Duisburg

> 3 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001534



Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers / Hausverwaltung. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

Objektbilder:



Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Duisburg

> 3 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001534



Badezimmer



Küche



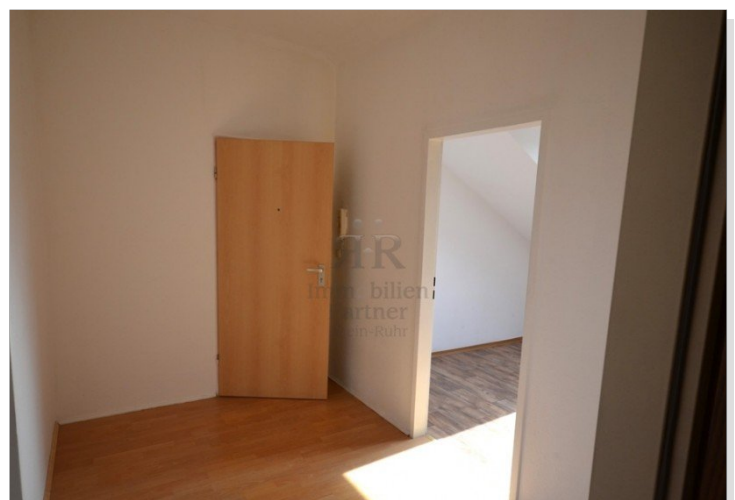
Wohnzimmer



Diele



Küche



Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001534

