

EXPOSÉ

Sehr schönes Apartment mit Balkon und einem modernen Badezimmer!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 47228 Duisburg

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 44 m²

Nebenkosten (ca.): 260,- €

Warmmiete (ca.): 560,- €

Etage: 2

Anzahl Etagen: 2

**Kaltmiete
€ 300,-**

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

> Etagenwohnung

> Duisburg

> 1 Zimmer

> 44 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001594



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47228 Duisburg
Baujahr	1962
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	44 m²
Kaltmiete	300,- €
Nebenkosten (ca.)	260,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	560,- €
Kaution	900,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	189,13 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Wohn- / Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.10.2026

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch helles, durchdachtes Wohnambiente. Vom kleinen Flur aus gelangen Sie direkt in die schöne Küche, ins moderne Bad sowie in den großzügigen Wohn-/Schlafraum, der vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die gesamte Wohnfläche

von 44 Quadratmetern überzeugt durch klare Linien, freundliches Licht und durchdachte Raumnutzung.

Ein helles, offenes Raumgefühl durch große Fensterfronten, stilvolles Bad-Design mit zeitgemäßen Armaturen
Funktionale Küche mit ausreichend Stellfläche
Balkon mit beruhigender Aussicht auf umliegende Natur - ideal zum Entspannen oder Frühstück im Freien
Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles.

Ausstattung:

Bodenbelag: Moderner, pflegeleichter Laminatboden in der gesamten Wohnung (leicht in der Pflege).
Im Wohnzimmer sind maßgefertigte Plissees installiert, die für angenehme Lichtregulierung und Privatsphäre sorgen. Der Mieter bietet diese Plissees dem Nachmieter an.
Das Bad ist hell gefliest, der Sanitärbereich mit Waschbecken inklusive Spiegelschrank, WC, Dusche und eigenem Waschmaschinenanschluss sind funktional und zeitlos gestaltet.
Allgemein: Die Wohnung besticht durch eine klare, moderne Ausstattung, die komfortables Wohnen erleichtert.

Hinweis: Die Fotos entstanden vor der letzten Vermietung.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Duisburg-Bergheim in einer reinen Wohnsiedlung, nahe am Naherholungsgebiet Töpper-See.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Banken befinden sich in der Nähe. Die A 40 ist in wenigen Minuten zu erreichen.

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.

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

Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Heike Kawohl, selbstständige Maklerin im Auftrag der Firma Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Mobil: 0177-6471712

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 1 Zimmer

> 44 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001594



Objektbilder:



Wohn-/ Schlafrum



Balkon



Wohn-/ Schlafrum



Küche



Küche

Eckdaten

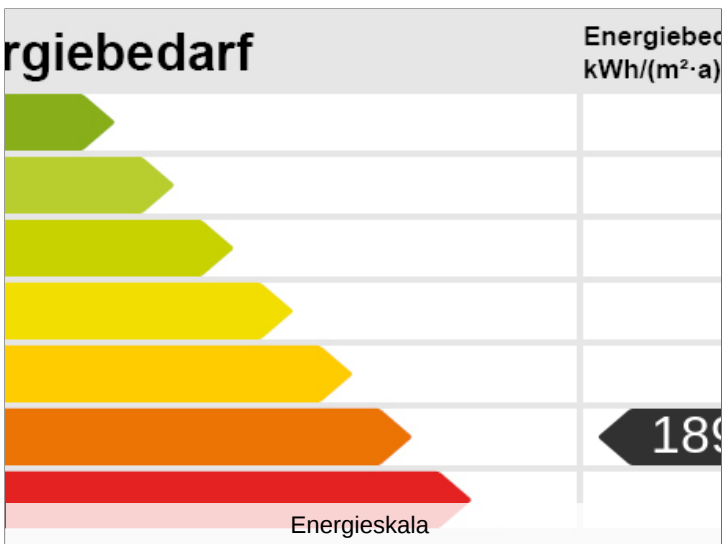
- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 1 Zimmer

> 44 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001594



Küche



Balkon



Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 1 Zimmer

- > 44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001594



Badezimmer



Diele

> 44 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001594

Firmendaten:

Frau Heike Kawohl

Telefon: 004920644566584

Mobil: 00491776471712

E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

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: