

EXPOSÉ

Wohnen zum Wohlfühlen - Wunderschöne Wohnung mit Balkon und traumhaftem Blick ins Grüne!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 47051 Duisburg / Altstadt
Baujahr: 1997
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 66 m²
Nebenkosten (ca.): 260,- €
Warmmiete (ca.): 920,- €
Anzahl Etagen: 2
Aufzug: Personenaufzug

Kaltmiete
€ 660,-

> Etagenwohnung
> Duisburg / Altstadt
> 2 Zimmer

> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001625



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47051 Duisburg / Altstadt
Baujahr	1997
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	66 m²
Kaltmiete	660,- €
Nebenkosten (ca.)	260,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	920,- €
Kaution	1.980,- €
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	71,97 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.01.2027

Objektbeschreibung:

Wohnen zum Wohlfühlen - Charmante Wohnung mit Balkon und traumhaftem Blick ins Grüne

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause! Diese schöne Wohnung wird vor Ihrem Einzug frisch renoviert und überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre sowie einem herrlichen Blick ins Grüne.

Bequem erreichen Sie die Wohnung im zweiten Obergeschoss mit dem Aufzug. Vom hellen Treppenhaus gelangen Sie in die großzügige Diele, von der aus folgend Räume zugänglich sind. Das lichtdurchflutete Schlafzimmer, das innenliegende Badezimmer und das gut geschnittene Wohnzimmer bieten eine angenehme Wohnqualität. Die Küche ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der Ihnen einen schönen Blick in die Natur bietet und zum Entspannen einlädt.

Die vorhandene Einbauküche wird Ihnen zur Nutzung überlassen und geht in Ihr Eigentum über. Ein praktischer Einbauschränk im Flur bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für mehr Ordnung und Komfort im Alltag.

Auch die Nebenflächen bieten praktische Vorteile: Im eigenen Kellerraum sorgen bereits vorhandene Regale für eine übersichtliche Aufbewahrung von Gegenständen, die nicht täglich benötigt werden. Zudem stehen den Bewohnern im Keller eine gemeinschaftlich nutzbare Waschmaschine und ein Trockner zur Verfügung.

Der gemeinschaftliche Garten lädt dazu ein, die Zeit im Freien zu genießen und den Alltag in angenehmer Umgebung ausklingen zu lassen.

Diese Wohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit praktischen Ausstattungsdetails und einem Balkon mit Blick ins Grüne - ein schönes Zuhause für alle, die Wert auf Wohnkomfort und eine entspannte Atmosphäre legen.

Ausstattung:

Vor Ihrem Einzug wird die Wohnung für Sie vorbereitet: Die Heizkörper werden erneuert, die Wände frisch geweißt und der hochwertige Holzboden wird vollständig gereinigt.

In den Wohnräumen sorgt der elegante Holzboden für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Küche und Badezimmer sind pflegeleicht gefliest.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet. Ein Lüfter sorgt für die notwendige Belüftung.

Ein Kabelanschluss ist im Haus vorhanden. Für ein gepflegtes Erscheinungsbild der Gemeinschaftsflächen wird das Treppenhaus regelmäßig von einer Fachfirma gereinigt. Die Kosten hierfür sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Lagebeschreibung:

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Altstadt
- > 2 Zimmer

- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001625



Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Duisburg-Mitte und überzeugt durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie zahlreichen Dienstleistungsangeboten, die den Alltag angenehm und komfortabel gestalten.

Die Duisburger Innenstadt mit ihrer beliebten Einkaufsmeile Königstraße ist bequem erreichbar und lädt zum Bummeln, Shoppen und Verweilen ein. Auch für Pendler ist die Lage besonders attraktiv: Der Duisburger Hauptbahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine sehr gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Darüber hinaus sorgen nahegelegene Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs für eine bequeme Mobilität innerhalb des Stadtgebiets.

Die Lage in Duisburg-Mitte überzeugt nicht nur durch ihre Stadtnähe, sondern auch durch die hervorragende Anbindung an die gesamte Rhein-Ruhr-Region und den Niederrhein. Die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie die Ruhrgebietsmetropole Essen sind mit dem Auto bequem erreichbar und bieten zahlreiche berufliche, kulturelle und wirtschaftliche Möglichkeiten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute überregionale Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A40, A59 und A3 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Essen, Oberhausen sowie in weitere Teile des Rheinlands und des Ruhrgebiets. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler und alle, die flexibel und mobil bleiben möchten.

Die Kombination aus zentralem Wohnen, kurzen Wegen im Alltag und der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten macht diese Lage besonders attraktiv.

Sonstiges:

Gerne stimmen wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen ab und zeigen Ihnen die Wohnung vor Ort.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine Selbstauskunft sowie einen Nachweis über eine aktuelle SCHUFA-Auskunft benötigen. Eine positive Bonitätsauskunft ist Voraussetzung für den Abschluss eines Mietvertrages.

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Heike Kawohl
Selbstständige Immobilienmaklerin
Telefon: 0177 6471712

Hinweis:
Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf den

Informationen des Eigentümers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernehmen wir daher keine Gewähr.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Altstadt
- > 2 Zimmer

- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001625



Balkon



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Altstadt
- > 2 Zimmer

- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001625



Kellerraum



Kellergang



Treppenhaus



Hausansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg / Altstadt
- > 2 Zimmer

- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001625



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: