

# EXPOSÉ

## Wunderschöne gemütliche Wohnung mit Balkon.



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 47228 Duisburg

Baujahr: 1987

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 80 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 930,- €

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

**Kaltmiete**  
**€ 680,-**

> Etagenwohnung  
> Duisburg  
> 3 Zimmer

> 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 25001528



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47228 Duisburg
Baujahr	1987
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	680,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	930,- €
Kautions	2.040,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	116,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-02-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1987
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

## Objektbeschreibung:

Die helle und gemütliche Wohnung liegt in der dritten Etage eines sehr ruhigen Mehrfamilienhauses ohne Aufzug.

Vom einladenden L-förmigen Flur aus gelangen Sie in das Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Balkon, die großzügige Küche, das Schlafzimmer, ein separates WC, das Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro (Homeoffice) genutzt werden kann. Im Flur wurde ein praktischer großer Wandschrank eingebaut.

Im Dachgeschoss steht jedem Bewohner ein separater Abstellraum zur Verfügung. Hier können Sie weniger alltägliche Gegenstände trocken aufbewahren. Zudem gibt es eine Fläche, um dort die Wäsche zu trocknen.

Im Kellergeschoss befindet sich ein weiterer separater Abstellraum zur eigenen Nutzung. Ihre Fahrräder können Sie bequem im Fahrradraum abstellen.

Die Einbauküche kann gerne übernommen werden, gegen Ablösesumme. Die Kleiderschränke können ebenfalls in der Wohnung verbleiben.

Des Weiteren befinden sich Klimageräte im Schlaf- und im Kinderzimmer. Die Fenster und die Balkontüre sind mit hochwertigen Fliegengittern ausgestattet. Der Kamin dient ausschließlich der Zierde und gibt keine Wärme ab. Diese Einrichtungen sind Bestandteil der Wohnung und dürfen nicht entfernt werden.

## Ausstattung:

Die Böden in Küche, Wohnzimmer, Flur, Badezimmer und WC sind gefliest. Im Schlafzimmer und Kinderzimmer wurde Laminat verlegt.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss. Im separaten WC befinden sich Handwaschbecken und Toilette.

An den Fenstern befinden sich passende Plissees und Verdunklungsrollos.

Ein Stellplatz oder eine Garage ist nicht vorhanden.

## Lagebeschreibung:

Die Lage der Wohnanlage lässt sich durchaus als bevorzugt beschreiben. Sie befindet sich in einer Hauptstraße in Duisburg-Rheinhausen Oestrum, in unmittelbarer Nähe zu einem Netto Markt, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzten, Apotheken und weiteren Einrichtungen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Das macht die Lage sowohl praktisch als auch angenehm. Wenn Sie noch weitere Informationen benötigen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Die Nähe zu den Autobahnen A40 und A57 ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung, sodass Sie in nur wenigen Minuten die wichtigsten

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001528



Verkehrswege erreichen können. Das ist besonders vorteilhaft, wenn Sie viel unterwegs sind oder regelmäßig pendeln.

## Sonstiges:

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit eine gemütliche Wohnung im 3. OG mit Balkon.

Eine "saubere" SCHUFA ist Voraussetzung für einen Mietvertrag. Bitte geben Sie uns bei Kontaktaufnahme per Email Ihre Rufnummer (tagsüber) an.

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

Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Heike Kawohl, selbstständige Maklerin im eigenem Auftrag.  
Mobilnummer 0177-6471712

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001528



Küche



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer o. Büro

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001528



Kinderzimmer o. Büro



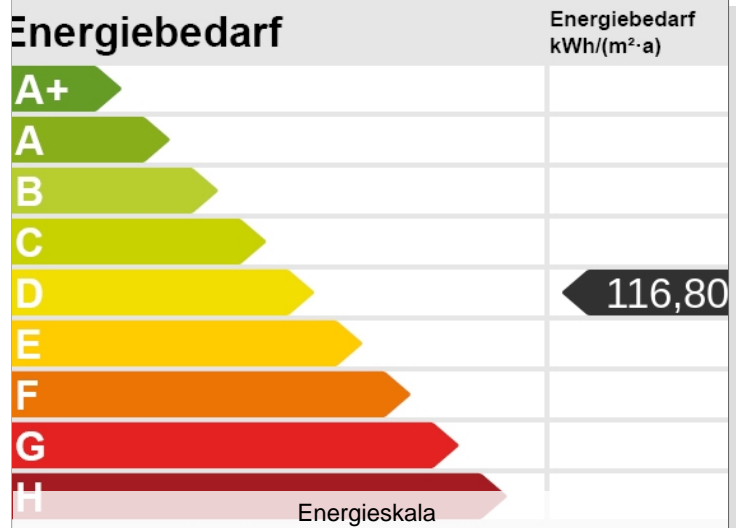
Fahrradraum



Trockenspeicher



Kellergang



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001528



Balkon



Diele



Kamin



WC

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001528



Badezimmer



Diele



Badezimmer



Diele

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001528



Speicherraum



Kellerraum

