

EXPOSÉ

"Balkonwohnung"



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 47167 Duisburg

Baujahr: 1980

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 44 m²

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Warmmiete (ca.): 650,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 1

**Kaltmiete
€ 420,-**

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Etagenwohnung
> Duisburg
> 2 Zimmer

> 44 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2621



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47167 Duisburg
Baujahr	1980
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	44 m²
Kaltmiete	420,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	650,- €
Kaution	1.260,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Sonstiges	Miete 30,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	81 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nordwest
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Erdgas leicht
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Duisburg-Neumühl und ist dank des vorhandenen Aufzugs bequem erreichbar. Sollten Sie sich ausschließlich für die Fakten interessieren, finden Sie alle relevanten Informationen

unter dem Abschnitt "Ausstattung".

Die Wohnung überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung, einem hellen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon sowie bereits erneuerten Fenstern aus dem Jahr 2023. In den Wohnräumen ist Laminat verlegt, während der Küchenbereich mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet ist.

Aufgrund des durchdachten Grundrisses eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die eine kompakte und gut geschnittene Wohnung mit kurzen Wegen suchen.

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse an dieser attraktiven Wohnung und über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie automatisch eine E-Mail von uns. Über diese können Sie Ihre Kontaktdaten vervollständigen. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie anschließend, Ihre Angaben vollständig zu ergänzen.

Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung in Duisburg-Neumühl
- 1. Obergeschoss
- Ca. 44 m² Wohnfläche
- Aufzug im Haus
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Heller Wohn- und Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Küche mit pflegeleichtem Fliesenboden
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Alle Fenster im Jahr 2023 erneuert
- Badezimmer mit funktionaler Ausstattung
- Eigener Kellerraum
- Außenstellplatz direkt am Haus
- Gas-Zentralheizung
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Lagebeschreibung:

Duisburg-Neumühl ist ein gewachsener und beliebter Stadtteil im Norden Duisburgs, der durch seine ruhige Wohnlage und eine gute Infrastruktur überzeugt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Arztpraxen. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die zu Spaziergängen und Erholung im Freien einladen.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Autobahnen A42, A59 und A3 gelangen Sie schnell in die Duisburger Innenstadt sowie in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Der öffentliche Nahverkehr sorgt zusätzlich für eine gute Anbindung im Alltag.

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2621



Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

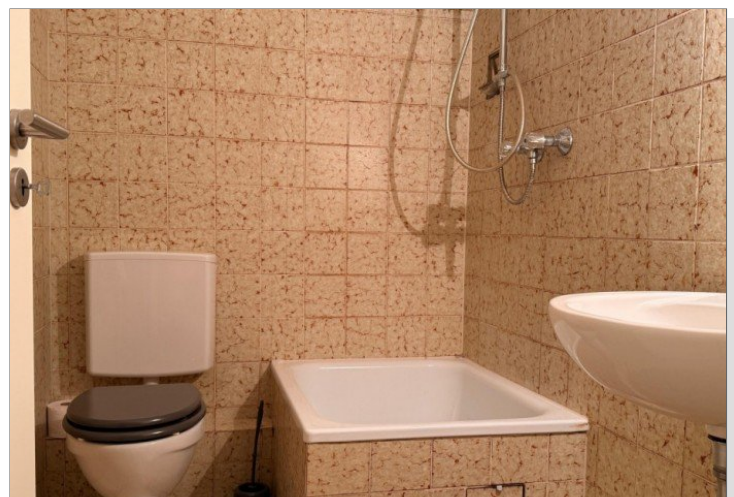
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines MIETVERTRAGS im privaten Bereich keine Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

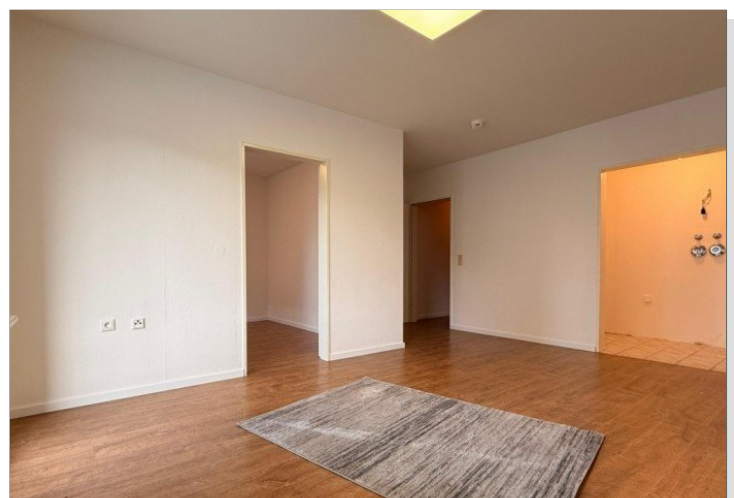
Objektbilder:



Eingang



Badezimmer



Wohnzimmer

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2621



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Balkon



Schlafzimmer

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2621



Vorderansicht

> 2 Zimmer

Firmendaten:

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: