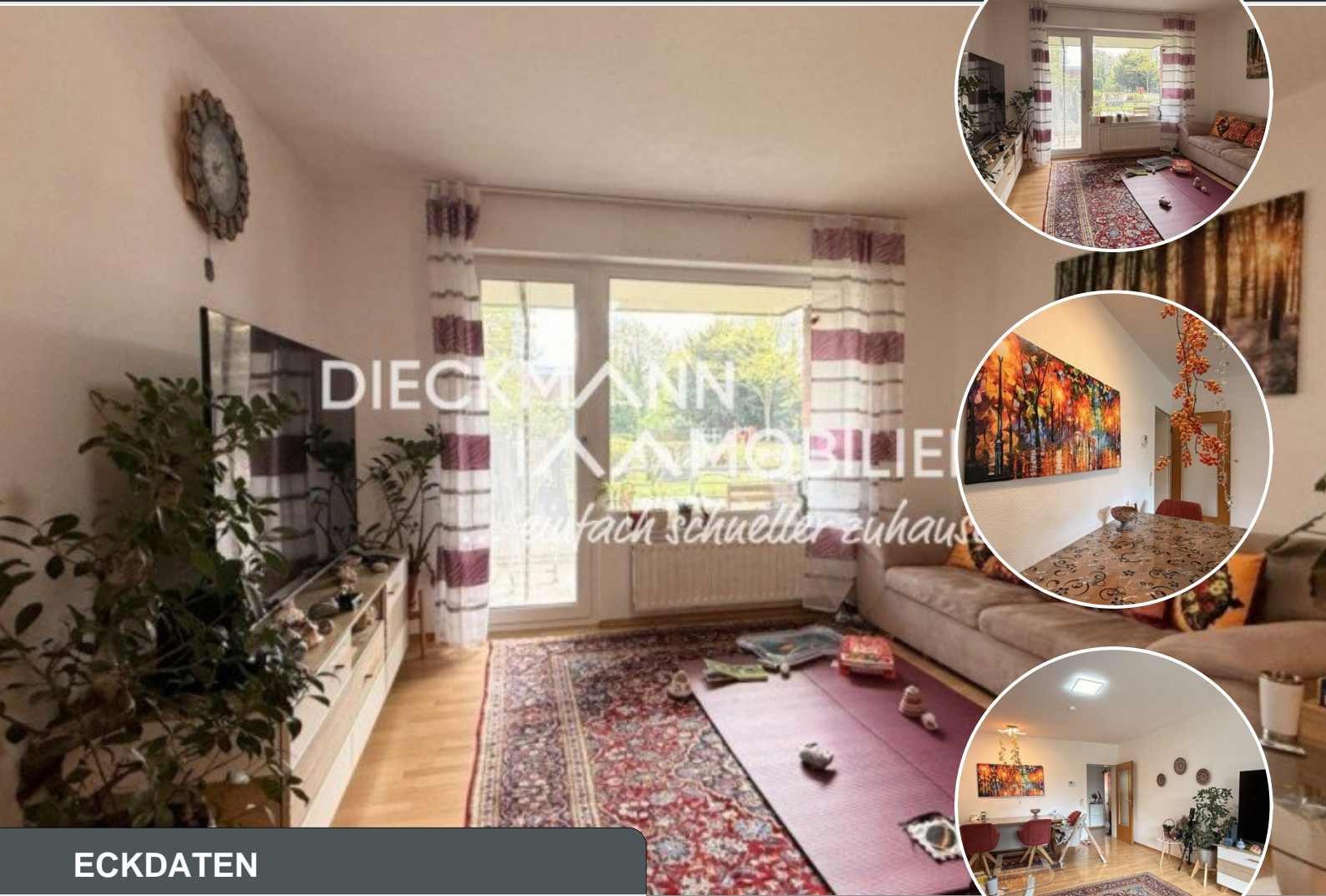


EXPOSÉ

Balkonwohnung "Spielplatzblick"



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 47269 Duisburg / Großenbaum
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 80,40 m²
Nebenkosten (ca.): 195,- €
Warmmiete (ca.): 815,- €
Balkon: ja
Bauweise: Massiv

**Kaltmiete
€ 600,-**

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Erdgeschosswohnung

> Duisburg / Großenbaum

> 3 Zimmer

> 80,40 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2425



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	47269 Duisburg / Großenbaum - Großenbaum
Baujahr	1982
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80,40 m ²
Kaltmiete	600,- €
Nebenkosten (ca.)	195,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	815,- €
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 20,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	81,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-05-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.04.2026

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Duisburg-Großenbaum bietet auf ca. 80,4 m² ein komfortables Zuhause in ruhiger, familienfreundlicher Lage. Die Kaltmiete beträgt 600 EUR, die Nebenkosten liegen bei 195 EUR, sodass sich eine monatliche Gesamtmiete von 795 EUR ergibt. Die Heizkosten sind nicht

in den Nebenkosten enthalten und müssen separat angemeldet werden.

Die Kautions beträgt 1.200 EUR.

Ein Außenstellplatz ist in nur zwei Gehminuten erreichbar und kann für 20 EUR monatlich angemietet werden.

Beim Betreten der Wohnung befindet sich rechts das Gäste-WC. Links liegen eine praktische Abstellkammer sowie die Küche. Das geräumige Wohnzimmer schließt sich an und bietet Zugang zum Balkon mit Blick auf einen Spielplatz. Vom Wohnzimmer aus führt eine weitere Diele in den privaten Bereich mit Badezimmer und zwei Schlafzimmern.

Ein Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1982 und ist ab dem 01.05.2026 bezugsfrei. Haustiere sind nach Vereinbarung möglich. Ideal für Paare oder kleine Familien.

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse an dieser reizvollen Wohnung und über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme. Nach schriftlichem Kontakt erhalten Sie eine automatische E-Mail von uns. In dieser E-Mail können Sie Ihre Kontaktdaten vervollständigen. Bei Interesse an einer persönlichen Besichtigung bitten wir dann um die Vervollständigung der Kontaktdaten.

Ausstattung:

- Erdgeschosswohnung
- Baujahr 1982
- Wohnfläche ca. 80,4 m²
- Balkon mit Blick auf Spielplatz
- separates Gäste-WC
- Fliesen in Gäste-WC, Badezimmer und an der Küchenwand
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Zusätzliche Diele im Wohnbereich
- Kellerraum
- Ruhige Wohnlage

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage im beliebten Duisburger Stadtteil Duisburg-Großenbaum. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die besonders bei Familien sehr beliebt ist.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A59 und A524 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Duisburger Innenstadt, Düsseldorf sowie in das gesamte Ruhrgebiet. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der S-Bahnhof Großenbaum ist schnell

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Großenbaum
- > 3 Zimmer

- > 80,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2425



erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Duisburg, Düsseldorf und in die umliegenden Städte.
Damit vereint die Lage ruhiges Wohnen mit optimaler Erreichbarkeit.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Dieckmann Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Dieckmann Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines MIETVERTRAGS im privaten Bereich keine Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Am Markt 5, 58239 Schwerte

www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Großenbaum
- > 3 Zimmer

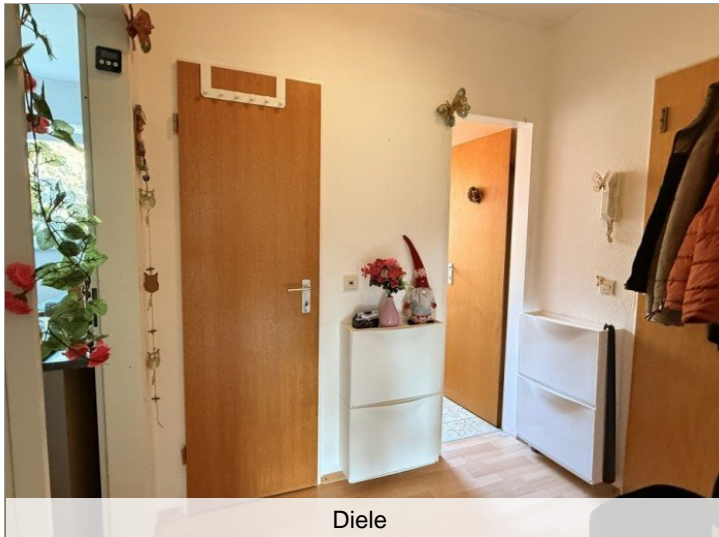
- > 80,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2425



Balkon



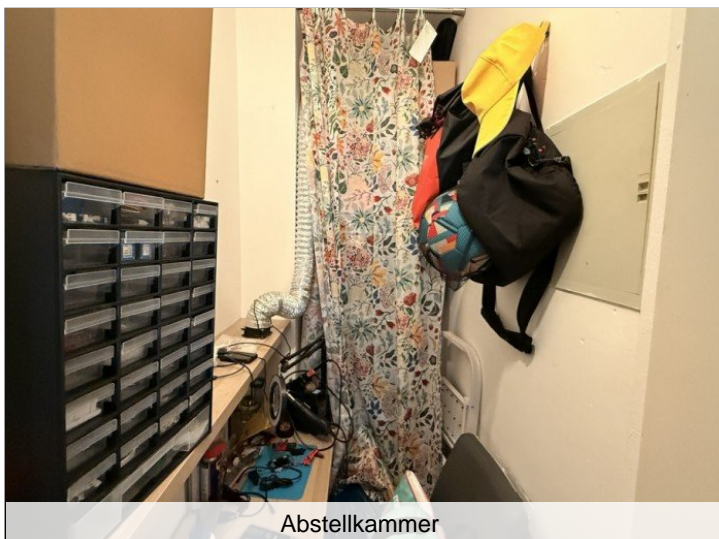
Gäste WC



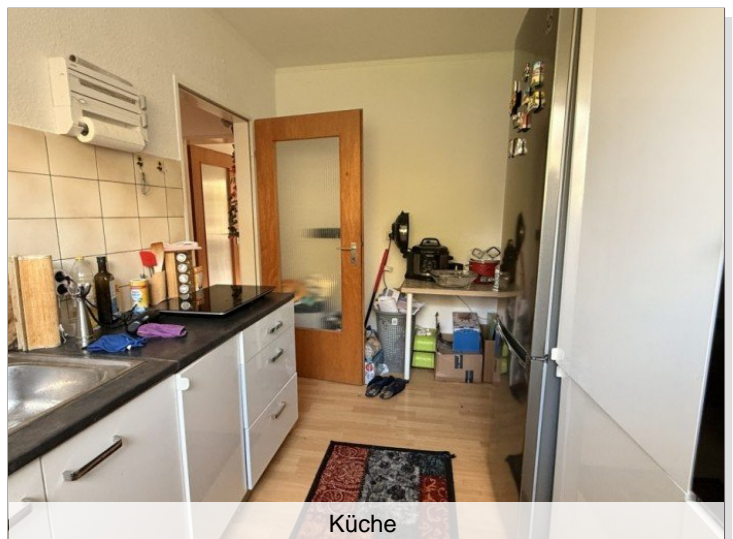
Diele



Küche



Abstellkammer



Küche

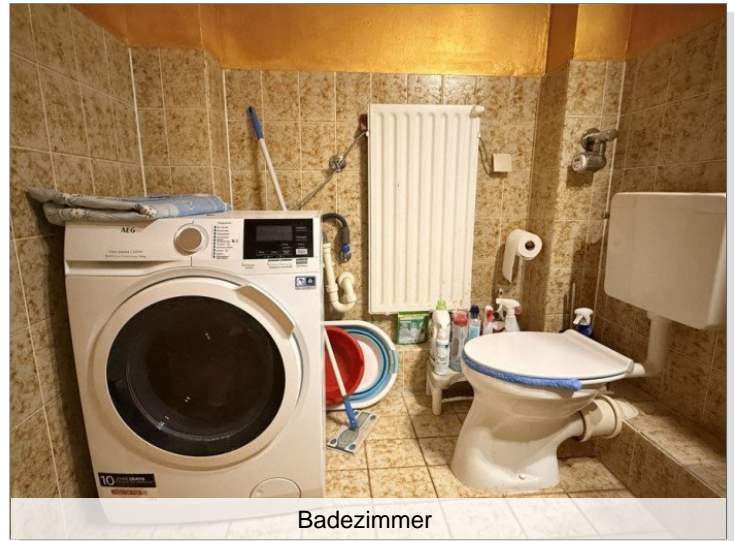
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Großenbaum
- > 3 Zimmer

- > 80,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2425



Kinderzimmer



Badezimmer



Wohnbereich



Schlafzimmer



Badezimmer

