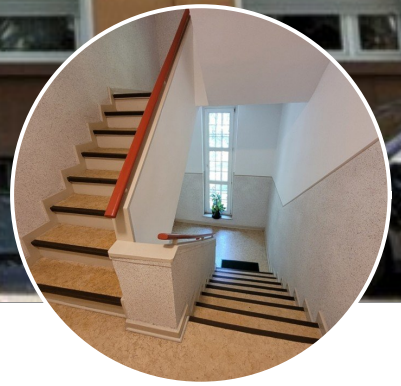


EXPOSÉ

"Balkonwohnung" in Duisburg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 47058 Duisburg
Baujahr: 1930
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 89 m²
Nebenkosten (ca.): 255,49 €
Heizkosten (ca.): 100,- €
Warmmiete (ca.): 955,49 €
Etage: 2

**Kaltmiete
€ 700,-**

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
 > 3 Zimmer

> 89 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 2452



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47058 Duisburg
Baujahr	1930
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	89 m ²
Kaltmiete	700,- €
Nebenkosten (ca.)	255,49 €
Heizkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	955,49 €
Kautions	2.100,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	144,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-06-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1930
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

Objektbeschreibung:

Diese attraktive, kernsanierte Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1930 verbindet

klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 89 m² Wohnfläche bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Platzbedarf.

Die Kaltmiete beträgt 700 EUR, die Warmmiete liegt bei 955,49 EUR. Die Nebenkosten belaufen sich auf 255,49 EUR, inklusive 100 EUR Heizkosten.

Die Wohnung umfasst drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, eine zentrale Diele, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Ein Balkon sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort im Freien, während ein Kellerraum praktischen Stauraum bietet. Der durchdachte Grundriss ermöglicht den Zugang zu allen Räumen direkt von der Diele aus.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Ein Anschluss an Fernwärme ist zukünftig möglich. Die Einbauküche kann bei Interesse übernommen werden, Haustiere sind nach Vereinbarung erlaubt.

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse an dieser reizvollen Wohnung und über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme. Sie erhalten anschließend unser ausführliches Exposé und Details zu den Besichtigungen.

Ausstattung:

3-Zimmer-Wohnung in Duisburg

- 2. OG
- Ca. 89 m² Wohnfläche
- Geflieste Küche
- Gefliestes Badezimmer mit Badewanne
- separates, ebenfalls gefliestes WC
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Zentrale Diele mit Zugang zu allen Räumen
- Offener Wohn- und Essbereich
- Gaszentralheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Kellerraum
- Altbau (Baujahr 1930)

Lagebeschreibung:

Der Stadtteil Diusseron wurde geschichtlich bereits im Jahre 1059 erwähnt und weist somit eine lange Geschichte auf. Inzwischen heißt er Duisern und bietet knapp 15.000 Menschen ein Zuhause. Es gibt hier auch viele Tiere, denn der Stadtteil beheimatet den Duisburger Zoo.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, da Duisern an den Hauptbahnhof angrenzt. Von Ihrer Wohnung aus sind es mit dem Bus oder der U-Bahn

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2452



ca. 9 Minuten bis zum HBF. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahnen A3, A40 und A59 aufgrund der zentralen Lage innerhalb weniger Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs gibt es in Ihrer näheren Umgebung. Falls Sie mehr Auswahl wünschen oder entspannt durch die Fußgängerzone schlendern möchten, erreichen Sie die Duisburger Innenstadt mit dem Fahrrad innerhalb von 5 Minuten. Über den Duisburger Zoo hinaus gibt es weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Als Beispiel sind hier das Kino, der Innenhafen oder der nahegelegene Duisburger Stadtwald zu nennen.

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

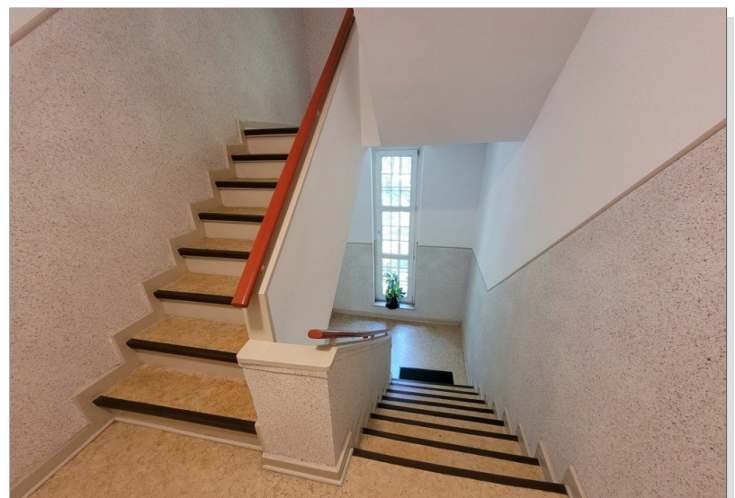
Objektbilder:



Außenansicht



Umgebung



Hausflur

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

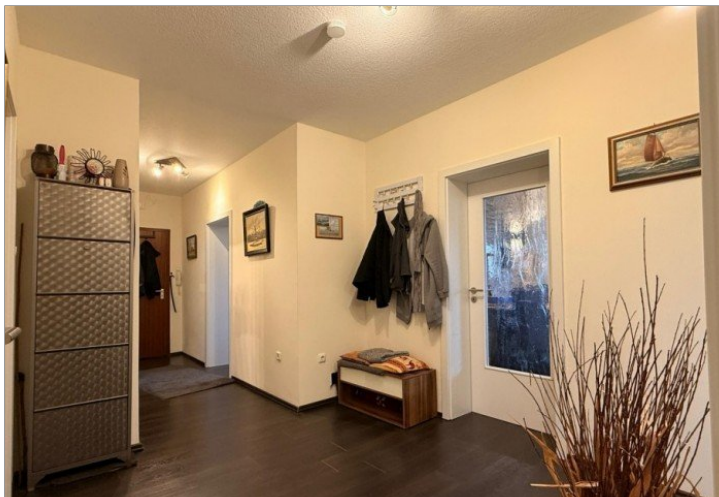
- > 89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2452



Diele



IMG_5879 (1)



Diele



WC



Kinderzimmer



Badezimmer

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2452



Essbereich



Essbereich



Wohnzimmer

