

# EXPOSÉ

## Barrierearme Neubauwohnung mit großem Balkon und Aufzug



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 47055 Duisburg  
Baujahr: 2023  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 83,30 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 310,- €  
Heizkosten (ca.): 100,- €  
Warmmiete (ca.): 1.360,- €  
Etage: 1

**Kaltmiete**  
**€ 1.000,-**

**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

> 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 2444



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	47055 Duisburg
Baujahr	2023
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	83,30 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.000,- €
Nebenkosten (ca.)	310,- €
Heizkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.360,- €
Kaution	2.750,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	18,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2031-07-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Wasch- / Trockenraum	ja

Haustiere	nein
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2444



## Objektbeschreibung:

ZURZEIT KÖNNEN NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITET WERDEN!

Manchmal ist es genau die richtige Mischung aus moderner Architektur, durchdachtem Grundriss und ruhiger Lage, die eine Wohnung besonders macht. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2023 erbauten Mehrfamilienhauses in Duisburg-Wanheimerort vereint all diese Qualitäten.

Auf ca. 83,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Kochbereich mit Zugang zum großen Balkon, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Ergänzt wird der Grundriss durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Der Neubaustandard überzeugt mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, Aufzug und barrierefreiem Zugang. Beheizt wird das Gebäude effizient über eine Wärmepumpe mit entsprechend geringem Energieverbrauch.

Ein Stellplatz gehört ebenso zur Wohnung wie ein eigener Kellerraum. Zusätzlich stehen ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung. Ein besonderes Extra: Die Nutzung einer schnellen 250 MBit/s WLAN-Leitung ist bereits im Mietpreis enthalten.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.100 EUR, die Nebenkosten liegen bei 290 EUR.

Eine moderne Stadtwohnung mit viel Komfort - ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit zeitgemäßem Neubaustandard verbinden möchten.

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse an dieser reizvollen Wohnung und über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme. Anschließend erhalten Sie unser Exposé per E-Mail. Darin sind die weiteren Schritte für einen Besichtigungstermin beschrieben.

## Ausstattung:

Gut ausgestattete Stadtwohnung

- 2 Zimmer
- Ca. 83,3 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2023
- Wärmepumpe
- Geringer Energieverbrauch laut Energieausweis
- Barrierefrei
- Mit Aufzug
- 250 MBit/s Wlan Vertrag ist inkludiert

Innen:

- Stauraum in der Wohnung
- Kellerraum
- Trockenraum
- Fahrradkeller

Außen:

- großer Balkon
- Stellplatz

## Lagebeschreibung:

Willkommen in Duisburg-Wanheimerort, einer lebendigen und gut etablierten Gemeinschaft im Herzen des Ruhrgebiets. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Vielzahl von Supermärkten, Fachgeschäfte und kleine Märkte, um den täglichen Bedarf abzudecken.

Die exzellente Busverbindung mit der Haltestelle "Zum Lith" welche direkt an der Tür ist, an welcher der Bus 934 fährt und die S-Bahn Haltestelle mit einer Entfernung von 500 Metern gewährleistet eine reibungslose Mobilität.

Für Freizeitaktivitäten gibt es hier zahlreiche Möglichkeiten. In wenigen Fahrradminuten erreichen Sie nahegelegene Parks, die Raum für sportliche Betätigungen und Momente der Erholung im Grünen bieten. Geschäfte für den alltäglichen Bedarf befinden sich auf der nahegelegenen Einkaufsstraße.

Wanheimerort bietet somit nicht nur ein attraktives Zuhause, sondern auch eine lebenswerte Umgebung, die sowohl den Großstadtcharme als auch die Ruhe der Natur in sich vereint. Willkommen in einer Gegend, in der das Beste aus beiden Welten auf Sie wartet!

## 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

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2444



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](http://www.dieckmann-immobilien.de)

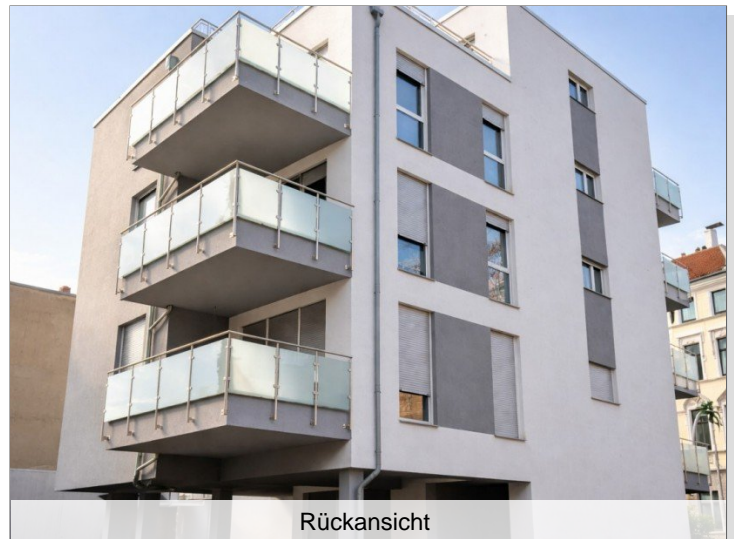
#### Objektbilder:



Balkon



Vorderansicht



Rückansicht



Wohnbereich

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2444



Wohnbereich



Badezimmer



Einrichtungsbeispiel Vermieter



Einrichtungsbeispiel Vermieter



Küchenbereich



Einrichtungsbeispiel Vermieter

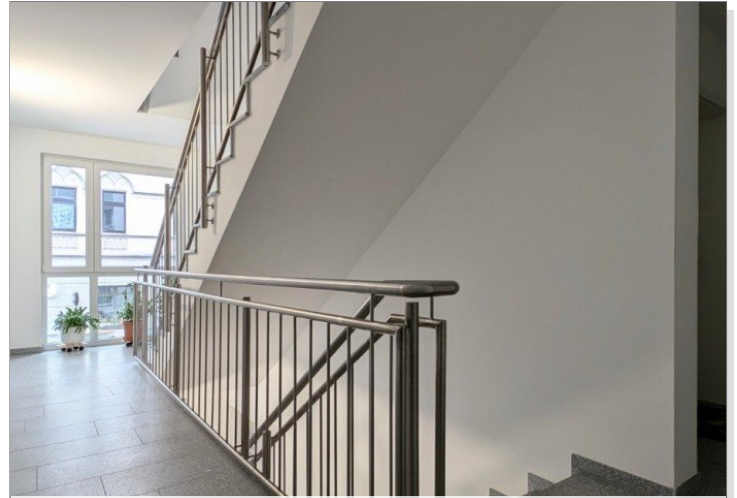
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

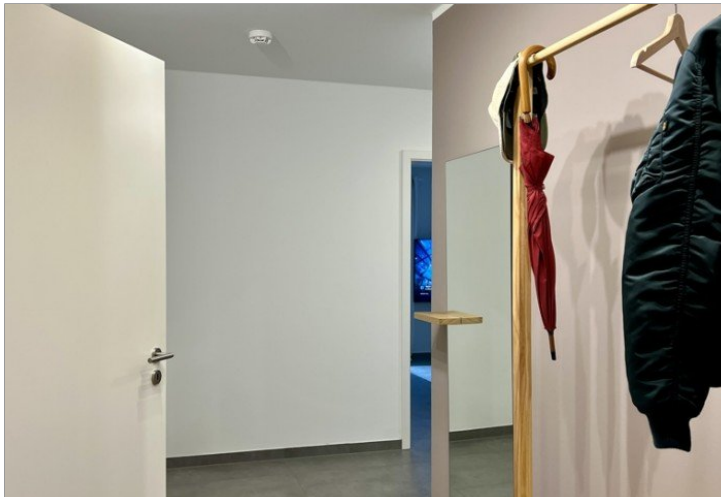
- > 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2444



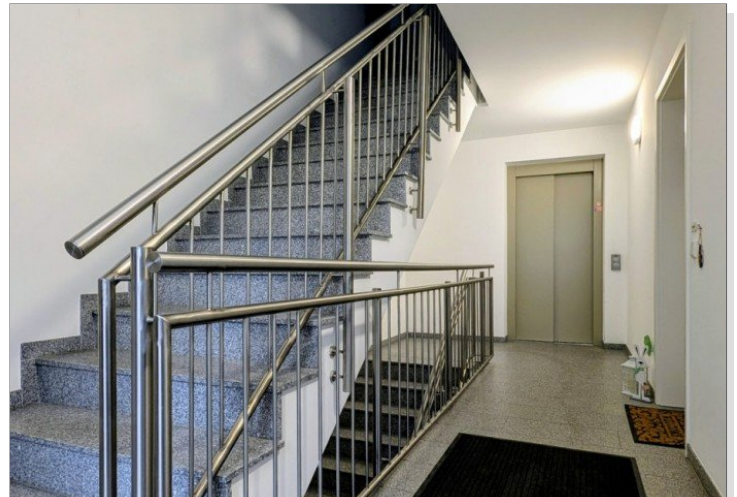
Einrichtungsbeispiel Flur



Hausflur



Flur



Hausflur



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Duisburg
- > 2 Zimmer

- > 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2444



Grundriss

