

# Exposé

## Wohnung in Duisburg

**3 Zimmer / Küche / Diele / Bad / Balkon mitten in Neumühl**



Objekt-Nr. OM-287101

### Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Lehrerstraße 35  
47167 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1976
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Nebenkosten	160 €
Heizkosten	200 €

Summe Nebenkosten	360 €
Mietsicherheit	1.800 €
Übernahme	sofort
Zustand	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht diese schöne 3 Zimmerwohnung. Sie befindet sich im 3. OG des Hauses. Das Bad wurde überarbeitet (neue Keramik, neuer Handtuchtrockner). Ebenso wurden neue Türblätter eingebaut und die Türzargen gestrichen. Der Rest der Wohnung ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Es sollte ein neuer Boden verlegt- und neu gestrichen werden. Der Mietpreis der Wohnung versteht sich ohne diese Arbeiten, sie können aber gegen Aufpreis vom Vermieter erledigt werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad

## Sonstiges

Mieter, die einer geregelten Arbeit nachgehen passen gut in die Hausgemeinschaft.

## Lage

Neumühl bietet eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie verschiedene Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar.

Mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Bushaltestellen und die Straßenbahnlinie liegen in unmittelbarer Nähe, sodass die Duisburger Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile schnell erreicht werden können. Auch die Autobahnen A3, A42 und A59 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine gute Verbindung in Richtung Oberhausen, Essen oder Düsseldorf.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

