

Exposé

Wohnung in Duisburg

Duisburg-Rahm: helle 3,5 Zi- Wohnung in netter Hausgemeinschaft



Objekt-Nr. OM-417798

Wohnung

Vermietung: **920 € + NK**

47269 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Mietsicherheit	2.760 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	82,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gepflegte, lichtdurchflutete und großzügige 3,5 Zimmer Wohnung liegt im 1.OG eines sympathischen 6-Familienhaus mit ruhigen, freundlichen und aufgeschlossenen Mitbewohnern. Das Haus verfügt über einen privaten Zugangsweg mit einem großzügigen äußeren Eingangsbereich und einladender Begrünung und entspricht eher dem Charakter eines Privathauses. Über das helle Treppenhaus gelangen Sie auf die 1. Etage, von der auch die Nachbarwohnung abgeht.

Von der geräumigen Diele erreichen Sie das helle Wohnzimmer, welches mit seinem großen Wohnzimmerfenster mit Zugang zum sonnigen Südbalkon besticht. Die angrenzende Küche ist sowohl über das Wohnzimmer sowie über den Flur erreichbar. So können Sie auf kurzem Wege ein entspanntes Frühstück auf dem sonnigen Süd-Balkon genießen. In den beiden weiteren Räumen können Sie sich z.B. ein Schlafzimmer und ein Homeoffice einrichten.

Ausstattung

Das neuwertige weiß geflieste Badezimmer mit grauem Bodenbelag ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Alternativ kann die Waschmaschine in der Waschküche (Gemeinschaftsnutzung) mit Trocknungsmöglichkeit im Keller verwendet werden.

Alle Wohnräume bis auf die Küche sind mit neuwertigem Laminat, der Balkonboden mit dunkelgrauem WPC-Holz belegt. Das Gäste-WC mit Nostalgie-Charme aus dem Baujahr besticht mit seiner hellblauen Optik. Der in der Wohnung befindliche Abstellraum ist mit neuen Regalen ausgestattet, ein zusätzlicher Kellerraum ist vorhanden.

Alle Fenster sind mit Rollläden versehen, das große Wohnzimmerfenster zusätzlich mit elektrischem Antrieb.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Hunde- u. Katzenhaltung: ist leider NICHT möglich!!! Allergiker

Rauchen: ausschließlich im Außenbereich

Bitte geben Sie unbedingt, zwecks Rückruf, Ihre Telefonnummer sowie Ihre Kontaktdaten an: Vor-und Nachname, aktuelle Wohnadresse, email-Adresse, Haushaltsgröße, Art des Einkommens an.

Vor Abschluss eines Mietvertrages sind folgende Unterlagen einzureichen: freiwillige Mieter-Selbstauskunft, Solvenz-Check durch Haus und Grund incl. aktueller Schufa-Auskunft, Einkommensnachweise der letzten 3 Monate, Nachweis der letzten 3 Mietzahlungen, Kopie des Personalausweises.

3 Monatsmieten Kautions

Lage

Das attraktive Haus mit privatem Charme liegt verkehrsberuhigt an einer Sackgasse in Duisburg Rahm. Der Wald mit Zugang zum Naherholungs-Gebiet "Sechs-Seen-Platte" und des Angermunder/Lintorfer Waldes ist fußläufig erreichbar und lädt auch zu ausgiebigen Radtouren nach Mülheim, Ratingen, Düsseldorf und Duisburg ein. Der besondere Reiz der Lage resultiert auch daraus, dass man nicht nur die Vorteile des Duisburger Südens genießt, sondern auch den an Rahm angrenzenden Düsseldorfer Norden. So hat man Anschluss an die schönen Düsseldorfer Wohnorte Angermund (Schloss Heltorf), Wittlaer (Rheinauen) und das historische Kaiserswerth (Rhein), die man sowohl verkehrsberuhigt über die Felder mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto erreichen kann. Der Autobahnanschluss mit Anbindung an die Autobahnen A524/ A59 ist in 2 Minuten erreichbar. Durch die Anbindung an das nahe

Autobahnkreuz Ratingen-Breitscheidt A3/A52 sind das Ruhrgebiet und Düsseldorf schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist zu Fuß 3 Minuten entfernt und ermöglicht einen guten Anschluss an den Zugverkehr der S1. Mit der S Bahn ist man in wenigen Minuten am Flughafen Düsseldorf, in 17 Minuten in der Innenstadt von Düsseldorf und in 8 Minuten in Duisburg. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken etc. sind ebenfalls gut zu Fuß oder Rad zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Gartenseite Balkon 1. OG re

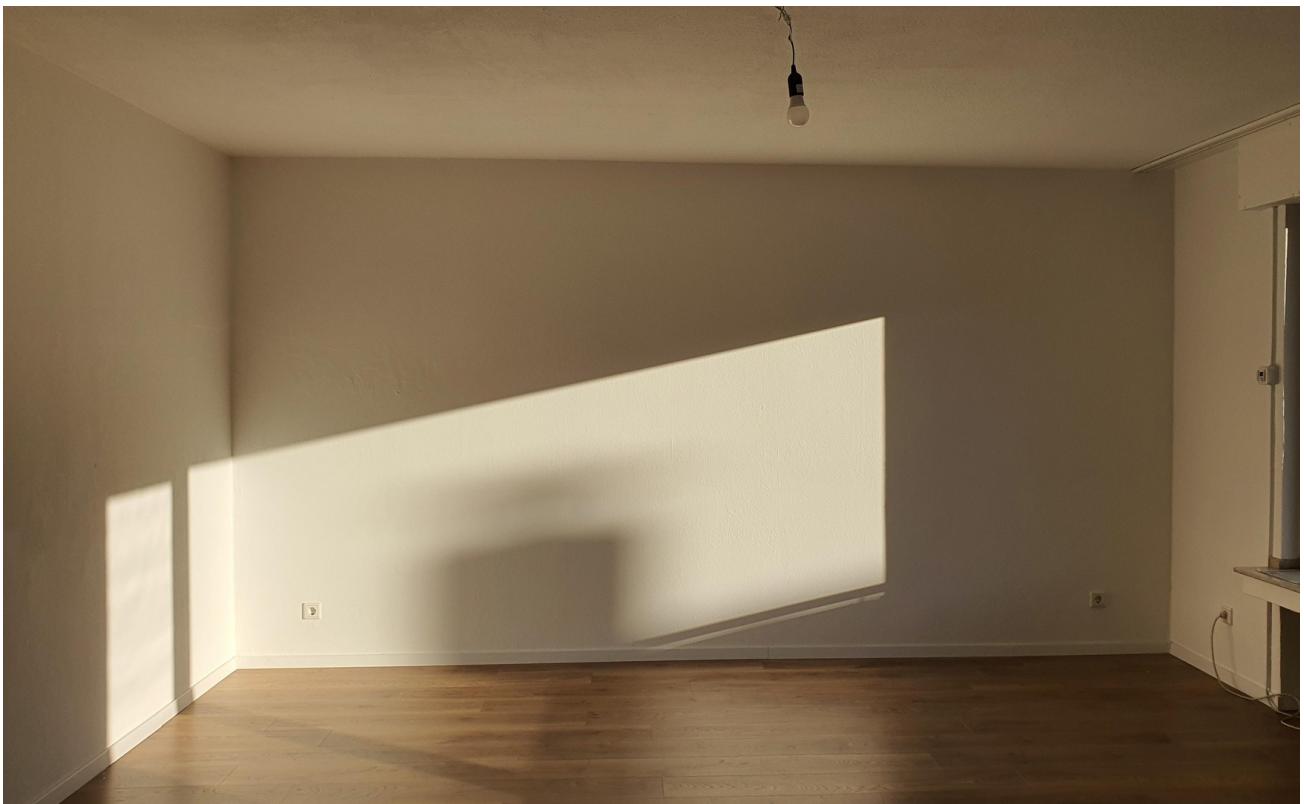
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche; Durchgang Wohnzimmer

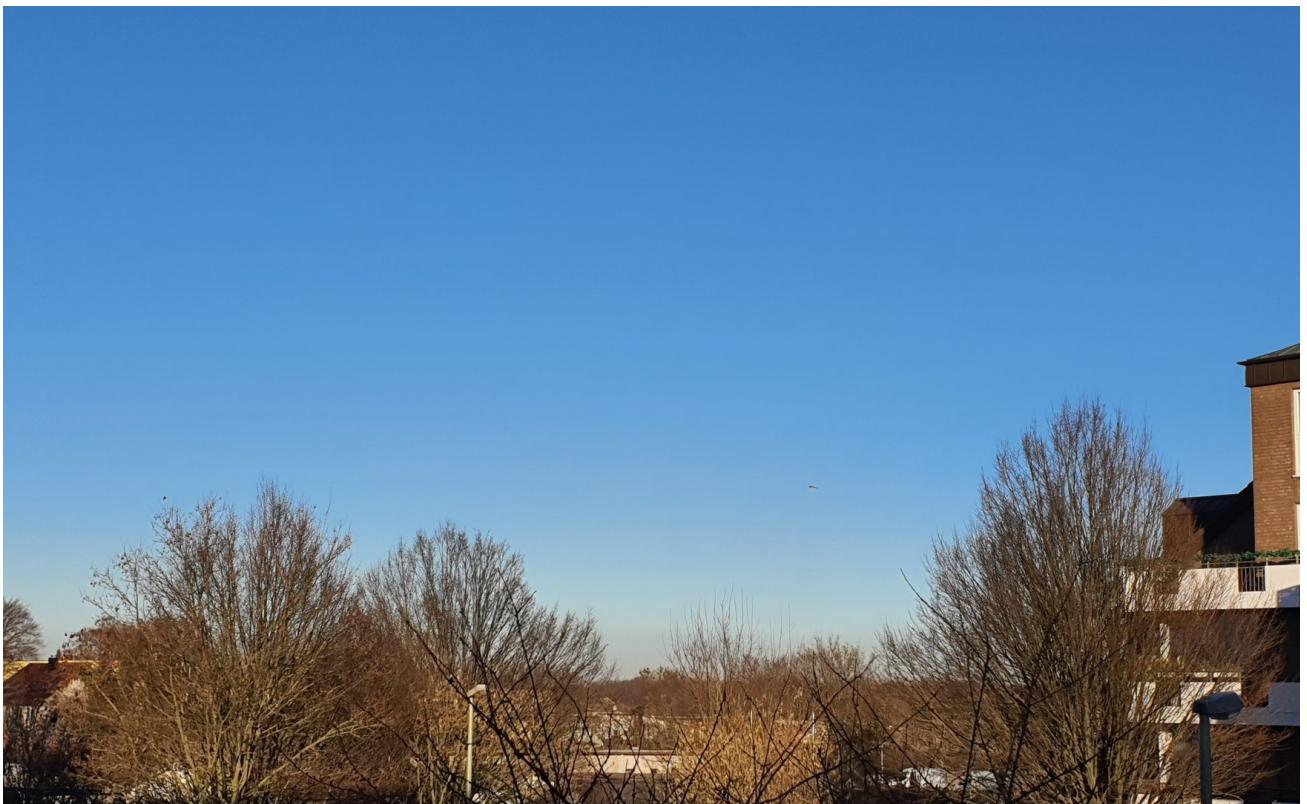


Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-/Ess-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Arbeitszimmer



Flur: Wohnzi, Küche, Abstellr.

Exposé - Galerie



Abstellraum



Flur Richtung WC u. Eingang

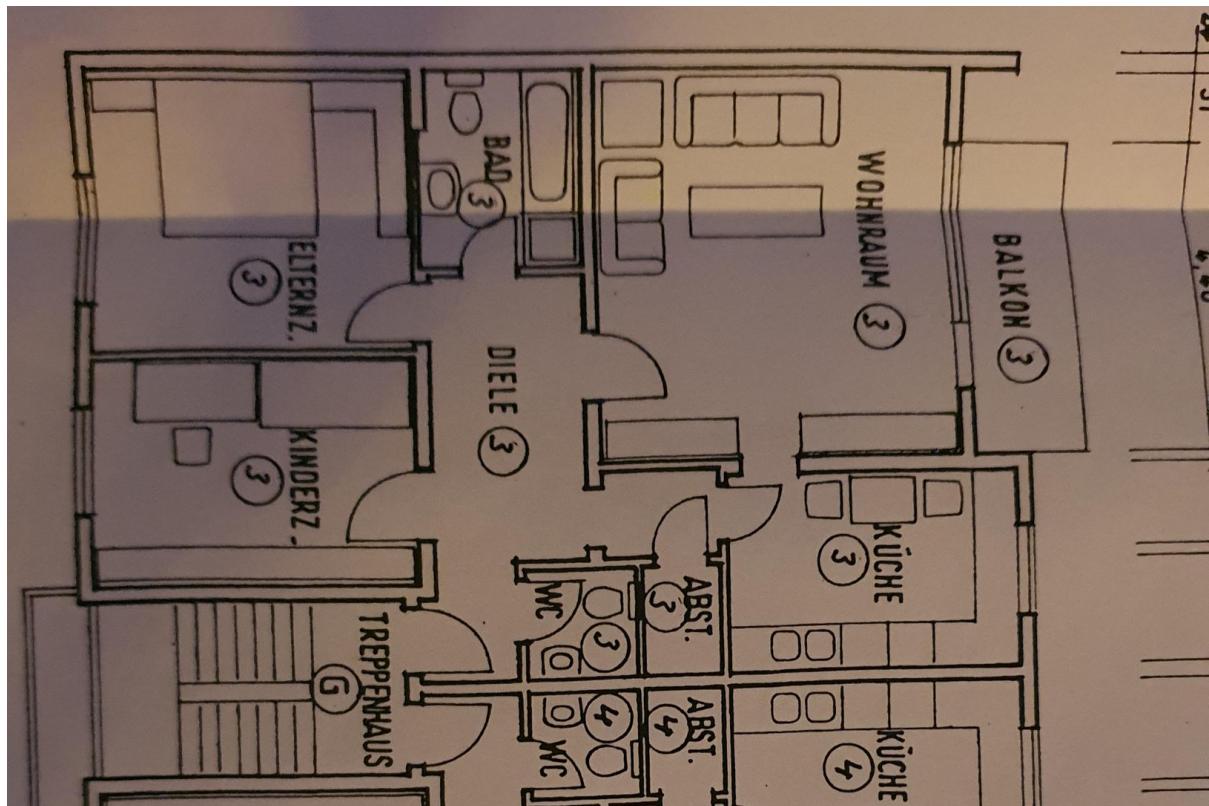
Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hausflur/ Wohnungseingang



Wohnungs-Skizze