

# Exposé

## Wohnung in Duisburg

### Stilvolle 3-Raum-Wohnung im Herzen von Duisburg- Obermeiderich



Objekt-Nr. OM-419368

#### Wohnung

Vermietung: **710 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kerstin Dilba

Gelderblomstr. 88  
47138 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1903	Mietsicherheit	2.130 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	94,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	105 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	255 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Duisburg-Obermeiderich überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und sonnendurchflutete Räume. Ideal für Paare oder eine kleine Familie, die komfortables und zentrales Wohnen schätzen.

## Ausstattung

Die Wohnung erstreckt sich über 94 m² Wohnfläche und bietet eine großzügige Raumaufteilung mit 3 Zimmern, darunter ein einlandes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Arbeits- oder Kinderzimmer. Helle Fensterfronten fluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine freundliche und offene Atmosphäre. Der stilvolle Bodenbelag im Wohn- und Schlafbereich harmonisiert mit dem edelen Badezimmer und verleiht der Wohnung ein modernes und wohnliches Flair.

Die großzügig geschnittene Küche lässt sich ideal mit einem Essbereich kombinieren und lädt zu geselligen Momenten mit Familie und Freunden ein.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns über eine Kontaktaufnahme, bitte ausschließlich per E-Mail.

Wir bitten um Beachtung, dass wir die Angaben in diesem Exposé vom Vermieter/Verkäufer erhalten

haben und hierfür keine Haftung übernehmen können. Bei den Flächengrößen handelt es sich um ca.-Angaben.

### Impressum:

Kerstin Dilba kd Immobilien

Böningerstraße 40

47051 Duisburg

Tel: 0203 / 39 221 308

Mobil: 0163 / 72 000 94

E-Mail: kd.immobilien.du@gmail.com

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung durch das Gewerbeaufsichtsamt der Stadt Duisburg

Umsatzsteueridentifikationsnummer: USt.-IDN#: DE359988911

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Obermeiderich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch Grünflächen in der Nähe laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Der Ortteil Duisburg-Meiderich verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Autobahn A 59 verbindet Meiderich im Norden mit Dinslagen und im Süden mit Düsseldorf. Weitere Autobahnen, wie die A 40, A 42 oder die A 3 sind ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen. Der

Stadtteil Meiderich ist über den öffentlichen Nahverkehr der Straßenbahnlinien 903 und U79 mit Düsseldorf und Dinslaken verbunden. Der Meidericher (Bus) Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in kurzer Zeit in die Duisburger Innenstadt. Der Meidericher Stadtteil als Erholungsgebiet liegt ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	248,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Beleuchtung Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



moderne Sprechanlage