

Exposé

Erdgeschosswohnung in Duisburg

Du-Rahm: Exklusive 2 Terrassen-Wohnung mit Haus im Haus-Charakter



Objekt-Nr. OM-419590

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

47269 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Summe Nebenkosten	450 €
Etagen	1	Mietsicherheit	5.400 €
Zimmer	4,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	130,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	25,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	240 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gepflegte, lichtdurchflutete und großzügige 4,5 Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoss eines sympathischen 6-Familienhaus mit ruhigen und freundlichen Mitbewohnern. Das Haus verfügt über einen privaten Zugangsweg mit einem großzügigen äußeren Eingangsbereich und einladender Begrünung und entspricht eher dem Charakter eines Privathauses. Die Terrassenwohnung mit Haus im Haus Charakter wird von außen über einen separaten Haustüreinang betreten. Empfangen wird man über eine weitläufige luxuriöse Diele mit hellem Marmorboden, von der alle Zimmer abgehen. Die Wände des ca. 40 qm großen Wohn- und Esszimmers bestechen mit einer außergewöhnlichen venezianischen Glättetechnik. Die Decke ist mit Spottlichtern ausgestattet, die je nach Bedarf in Gruppen angestellt oder gedimmt werden können und Sie so abends ein heimelige Stimmung zaubern können. Vom Wohnzimmer geht es durch die Terrassentür auf die große Terrasse mit Blick auf den Garten. Die an das Wohn- und Esszimmer angrenzende Küche ist sowohl über das Wohnzimmer als auch über den Flur erreichbar. So können Sie auf kurzem Wege ein entspanntes Frühstück auf der sonnigen Süd-Terrasse genießen. Eine weitere Süd-Terrasse liegt vor dem ca. 24 qm großen Arbeitszimmer. Schlaf-, Arbeitszimmer und Bad liegen an einer kleineren Diele im hinteren Bereich der Wohnung und sind von der übrigen Wohnung abgeschirmt, so dass bei Besuch im vorderen Bereich der Wohnung, der hintere Bereich privat bleibt. Das Badezimmer liegt zwischen dem Arbeitszimmer und Schlafzimmer und wird von der Diele aus betreten.

Das Gäste-WC, im Bereich des Hauseingangs, erhält durch den beleuchteten Spiegelschrank, dem weißen Marmorboden und dem Waschbecken in Muschel-Optik ein Hauch von Exklusivität.

Über das direkt hinter dem Haustüreinang innenliegende Treppenhaus ist ein zusätzlicher Raum mit 2 Tageslicht-Fenstern im Souterrain zu erreichen.

Die Wohnung eignet sich besonders gut für Paare, die ruhig wohnen möchten, teilweise im Homeoffice arbeiten und eine verkehrsgünstige Lage bevorzugen.

Ausstattung

Wohn- und Esszimmer sind mit Echtholz-Parkett, alle weiteren Böden der Wohnung incl. Küche und Gäste-WC sind mit hochwertigen weißem Marmorboden belegt. In der Diele befinden sich neben der offenen Garderobe mit Schuhschrank mehrere Einbau-/ Abstellchränke, die mit Regalen und Kleiderstangen versehen sind. Das Schlafzimmer ist mit einem deckenhohen, dreiteiligen Schiebetüren-Kleiderschrank ausgestattet.

Alle Fenster und Türen haben Einbruchschutzriegel und Rollläden, die Rollläden der Fenster im Wohnzimmer und Essraum haben zusätzlich elektrischen Antrieb. Die Terrassentür des Wohnzimmers hat eine Fliegengittertür.

Das weiß geflieste Badezimmer mit hell-grauem Bodenbelag ist mit einer Rund-Dusche und zusätzlich zur Heizung mit einem beheizten Handtuchhalter ausgestattet. Badezimmer und Küche können mit einem Waschmaschinenanschluss versehen werden. Alternativ kann die Waschmaschine in der Waschküche (Gemeinschaftsnutzung) mit Trocknungsmöglichkeit im Keller verwendet werden. Die beiden Terrassen können mit Markisen über die komplette Fläche beschattet werden, wobei die Markise vor dem Wohnzimmer bequem elektrisch bedient wird.

Die Haustür ist sicherheitszertifiziert und hat von innen einen zusätzlichen Riegel.

Das innenliegende Treppenhaus und der Kellerflur sind mit beige Marmorboden belegt und führen in einen zusätzlichen Souterrain Raum mit Laminatboden und mit 2 Tageslicht-Fenstern, die sowohl mit Einbruchriegeln als auch mit Gittern von außen versehen sind. Fernsehen ist kostenneutral über die gemeinschaftlich genutzte Satellitenschüssel möglich.

Das Dach ist mit 220 mm Steinwolle gedämmt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Hunde- u. Katzenhaltung: ist leider NICHT möglich (Allergie)

Rauchen: ausschließlich im Außenbereich

Bitte geben Sie unbedingt, zwecks Rückruf, Ihre Telefonnummer sowie Ihre Kontaktdaten an: Vor- und Nachname, aktuelle Wohnadresse, email-Adresse. Bitte stellen Sie sich und die Haushaltsmitglieder kurz vor: Haushaltsgröße, Alter aller Haushaltsmitglieder, Grund für den Umzug, Art und Höhe des Einkommens (festes, EIGENSTÄNDIGES Einkommen aus einem Arbeitsverhältnis oder Rente).

Es werden nur VOLLSTÄNDIGE und freundliche Nachrichten bearbeitet.

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, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, 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 Vorzüge 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, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer zum Flur



Flur Richtung Küche/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur Richtung Arbeitszimmer



Arbeitszimmer mit Terrasse

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Blick Flur Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche Ess- u. Spülbereich

Exposé - Galerie



Küchenzeile rechts

Exposé - Galerie



Küche Spülbereich links



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



innenliegendes Treppenhaus

Exposé - Galerie



Souterrain-Raum



Exposé - Galerie



Gartenseite



Terrasse links

Exposé - Galerie



Terrasse rechts



Exposé - Grundrisse

