

# Exposé

## Wohnung in Duisburg

### Schöne 2-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-419971

#### Wohnung

Vermietung: **460 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ulrike Höschen

Giesenfeldstr. 50  
47239 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Mietsicherheit	1.380 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	47,64 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	170 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Betritt man diese freundliche Wohnung, so gelangt man rechts in ein Bad mit Fenster zum Lüften. Die Badewanne kann auch zum Duschen genutzt werden.

Ebenfalls vom Flur aus zugänglich ist die Küche und das Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon.

Das Schlafzimmer ist vom Wohnzimmer zu erreichen.

Im Moment werden die Türen gestrichen und kleinere Arbeiten gemacht.

Die Fenster mit Dreifach - Verglasung und teilweise Rollläden wurden gerade erneuert. Der Balkon ist saniert worden. Das Haus ist gerade Gedämmt worden.

Im Keller ist ein Gemeinschaftsraum für ihre Waschmaschine.

Sie haben 2 eigene Kellerräume.

## Ausstattung

Küche, Wohnzimmer und Flur sind gestrichen.

Küche und Flur haben helle Boden-Fliesen.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Eine Bushaltestelle für die Linien 920 und 924 befindet sich ungefähr gegenüber des Hauses.

In der Nähe finden sich mehrere Schulen, Geschäfte, Apotheke, sowie Ärzte.

Gute Autobahnanbindung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Oberer Balkon von der Wohnung

# Exposé - Galerie



Flur Blick zur Eingangstür



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer Balkontür

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Blick Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Blick Fenster



Schlafzimmer Blick Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

