

# Exposé

## Wohnung in Duisburg

### Moderner Wohnkomfort in ruhiger Lage – ein Zuhause zum Ankommen



Objekt-Nr. OM-423809

#### Wohnung

Vermietung: **490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kai Bürschgens

Waldecker Str. 9  
47169 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	2	Mietsicherheit	980 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	59,00 m²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	110 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit rund 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses in angenehmer Wohnlage. Das Umfeld ist ruhig, ordentlich und bietet beste Voraussetzungen zum Abschalten nach einem langen Tag.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und überzeugt durch ein modernes, helles Erscheinungsbild. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und lässt sich flexibel möblieren. Über die Küche erreichen Sie den sonnigen Balkon mit freiem Blick – ideal für entspannte Stunden im Alltag.

Das Badezimmer verfügt über Tageslicht und eine Badewanne. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Zusätzlich steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Die regelmäßige Pflege des Hauses und der Außenanlagen wird durch einen Hausmeisterservice sichergestellt. Eine Garage oder ein Stellplatz kann bei Bedarf optional angemietet werden.

Die Wohnung eignet sich besonders gut für Singles oder Paare, die ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit zeitgemäßem Komfort schätzen.

## Ausstattung

Highlights im Überblick:

- Balkon mit schönem Ausblick
- Lichtdurchflutete Räume
- Frisch renoviert in modernem Stil
- Helles Tageslichtbad mit Badewanne, modernisiert
- Ruhige Wohnlage in gepflegtem Umfeld
- Gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus
- Hausmeisterservice für Gebäude und Außenanlagen
- Eigener Kellerraum
- Optional Garage oder Stellplatz anmietbar

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in zentraler Lage von Duisburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Hauptbahnhof Duisburg ist nur wenige Minuten entfernt. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – die Anschlussstellen an die A40 und A59 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Ruhrgebiets.

Für Freizeit und Erholung bietet die nahegelegene Sechs-Seen-Platte eine grüne Oase mit zahlreichen Spazier- und Radwegen. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden, was die Lage sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien attraktiv macht.

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss