

# Exposé

## Wohnung in Duisburg

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten  
- ideal zum Entspannen im Grünen**



Objekt-Nr. OM-429527

### Wohnung

Vermietung: **390 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jürgen Schwarz

Am Geisbusch 12  
47229 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Mietsicherheit	1.170 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	46,00 m²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	53 €	Badezimmer	1
Heizkosten	53 €	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	106 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes und komfortables Leben benötigen. Die ruhige aber zentrale Lage in Duisburg, die gute Anbindung und die modernen Ausstattungsmerkmale machen diese Wohnung zu einem perfekten neuen Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen!

## Ausstattung

Die ca. 46 m<sup>2</sup> große Souterrain-Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Räume. Trotz der ruhigen Lage im Untergeschoss bietet sie durch die kleine Terrasse und den eigenen Gartenanteil einen angenehmen Wohnkomfort mit zusätzlichem Freiraum im Grünen.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Sonstiges

Vermietung nur an solvente Interessenten

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Lage in Friemersheim, Duisburg. Diese Gegend bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Ambiente. Mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn ist die Wohnung sowohl für Pendler als auch für alle, die die Nähe zur Natur schätzen, ideal gelegen. Supermärkte, Restaurants und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu erreichen. Freuen Sie sich auf eine angenehme Wohnatmosphäre in einer freundlichen Nachbarschaft.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten



Bad

# Exposé - Galerie

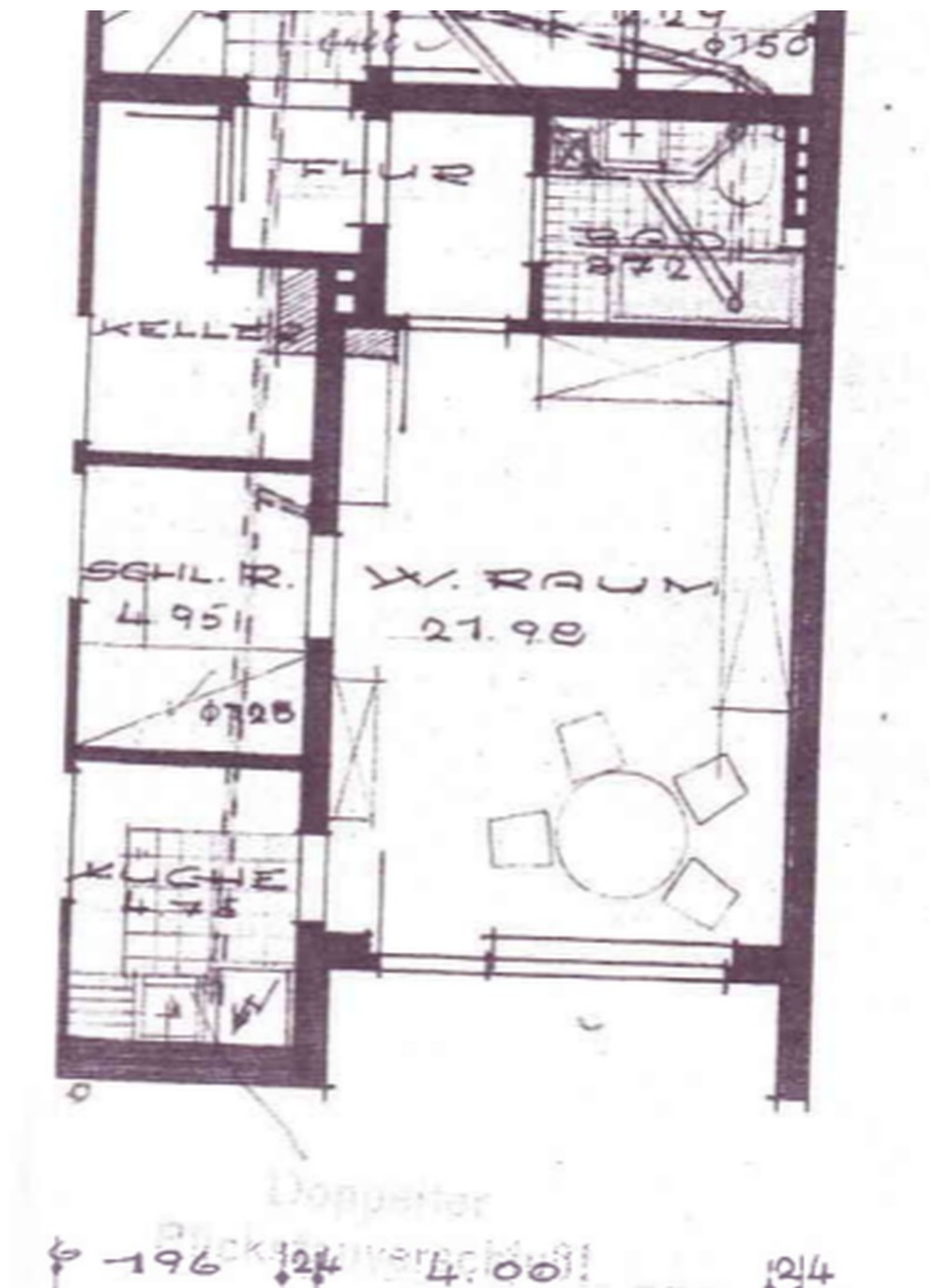


Küche



Schlafraum/ Arbeitszimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss