

# Exposé

## Wohnung in Duisburg

### Urban Living & Office: Altbau-Etage im Wasserviertel | maximale Privatsphäre - 2 Parteien im Haus



Objekt-Nr. OM-430634

#### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Fuldastraße 21  
47051 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.800 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einer der begehrtesten Adressen Duisburgs. In einem exklusiven Zwei-Parteien-Haus im Herzen des Wasserviertels erwartet Sie diese lichtdurchflutete 110 m<sup>2</sup> Altbau-Etage. Hier verbindet sich der Charme eines gepflegten Altbaus mit der Ruhe und Privatsphäre, die anspruchsvolle Paare suchen.

### Highlights der Wohnung

**Living with a View:** Das Herzstück ist der weitläufige, große Wohn- und Essbereich. Dank der optimalen Südausrichtung genießen Sie hier von morgens bis abends natürliches Licht – perfekt für stilvolle Abende oder als repräsentativer Workspace.

**The Quiet Side:** Der Balkon bietet einen unverbauten Blick in den grünen, ruhigen Innenhof. Eine schattige Oase der Ruhe für den Espresso nach dem Feierabend oder konzentriertes Arbeiten im Freien.

**DINK-Spezial:** Flexibilität für Ihr Home-Office: Neben dem Master-Bedroom bieten zwei weitere helle Zimmer den idealen Raum für getrennte Home-Office-Bereiche, ein exklusives Ankleidezimmer oder ein Gäste-Refugium.

**Wellness-Bad:** Ein großzügiges Tageslicht-Bad mit separater Badewanne und Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC unterstreichen den Komfort dieser Etage.

### Lage & Logistik – Urbaner Lifestyle pur

**Wasserviertel-Privileg:** Sie leben zwischen der Duisburger Innenstadt (2 Min. Fußweg) und dem Lifestyle-Hotspot Innenhafen (3 Min. Fußweg). Erstklassige Gastronomie und Kultur (Stadttheater) liegen direkt vor Ihrer Haustür.

**Das Parkplatz-Wunder:** In dieser zentralen Lage fast unmöglich zu finden – bei uns inklusive: Optional kann eine eigene Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt im Haus angemietet werden. Stressfreies Ankommen garantiert.

**Diskretion:** Da sich lediglich zwei Parteien im Haus befinden, genießen Sie eine für die Innenstadt außergewöhnliche Privatsphäre und Ruhe.

### Hard Facts

Wohnfläche: 110 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4,5

Etage: 2. OG

Kaltmiete: 1.300 €

Garage mit Stellplatz: Optional verfügbar

Verfügbar ab: Sofort

## Ausstattung

**Ausstattung:** Lichtdurchfluteter Altbau-Charme trifft auf modernen Wohnkomfort

Diese großzügige Etage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus klassischem Flair und funktionaler Durchdachtheit.

**Wohnerlebnis & Ambiente:** Erleben Sie eine besondere Wohnatmosphäre in hellen, hohen Räumen. Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine Südausrichtung, die den gesamten Tag über für erstklassige Lichtverhältnisse sorgt.

**Balkon-Idylle:** Der angrenzende Balkon bietet einen beruhigenden Blick ins Grüne des gepflegten Innenhofs – ein privater Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Master-Bad & Gäste-Komfort: Das großzügige Tageslicht-Badezimmer ist als Wohlfühloase konzipiert und mit einer separaten Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Ein zusätzliches, separates Gäste-WC sorgt für maximale Flexibilität und Komfort im Alltag sowie bei Besuchen.

Stauraum & Logistik: Ein privater Kellerraum bietet ausreichend Stellfläche.

Für Ihre Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

Ihre Waschmaschine und Ihr Trockner finden in der separaten Waschküche ihren festen Platz.

Parken ohne Kompromisse: In dieser zentralen Bestlage ein echtes Privileg – wählen Sie zwischen einem kostengünstigen Anwohnerparkausweis oder der optionalen Anmietung einer eigenen Garage inklusive davorliegendem Stellplatz direkt im Haus.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Zwischen Business und Marina – Wohnen in der Top-Lage

Erleben Sie Lebensqualität in Duisburgs schönster urbaner Lage. Gelegen im grünen Wasserviertel, wohnen Sie hier in einer ruhigen Oase zwischen City und dem maritimen Flair des Innenhafens. Ob morgendlicher Jogginglauf am Wasser oder ein kurzer Weg zum Business-Meeting in der Innenstadt – hier ist alles fußläufig erreichbar. Auch der perfekt angebundene Duisburger Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar. Die Lage in einem charmanten, ruhigen Zwei-Parteien-Haus bietet den idealen Rückzugsort für anspruchsvolle Paare. Die optionale Garage direkt im Haus löst die Parkplatzsuche in der Innenstadt elegant und komfortabel.

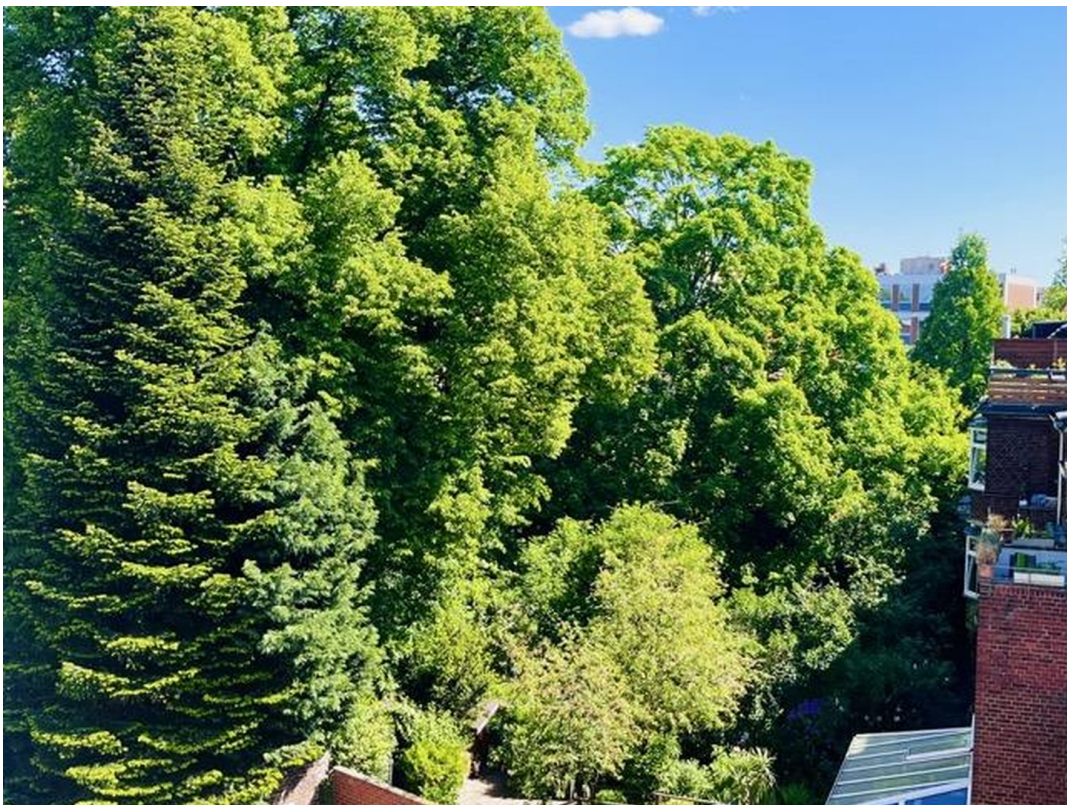
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Balkon zum Innenhof



Balkon-Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Altbau Charme Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Südausrichtung Wohnbereich



Home-Office / Gäste

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Hof



Ankleidezimmer / Büro

# Exposé - Galerie



im schönen Wasserviertel



Küche

# Exposé - Galerie

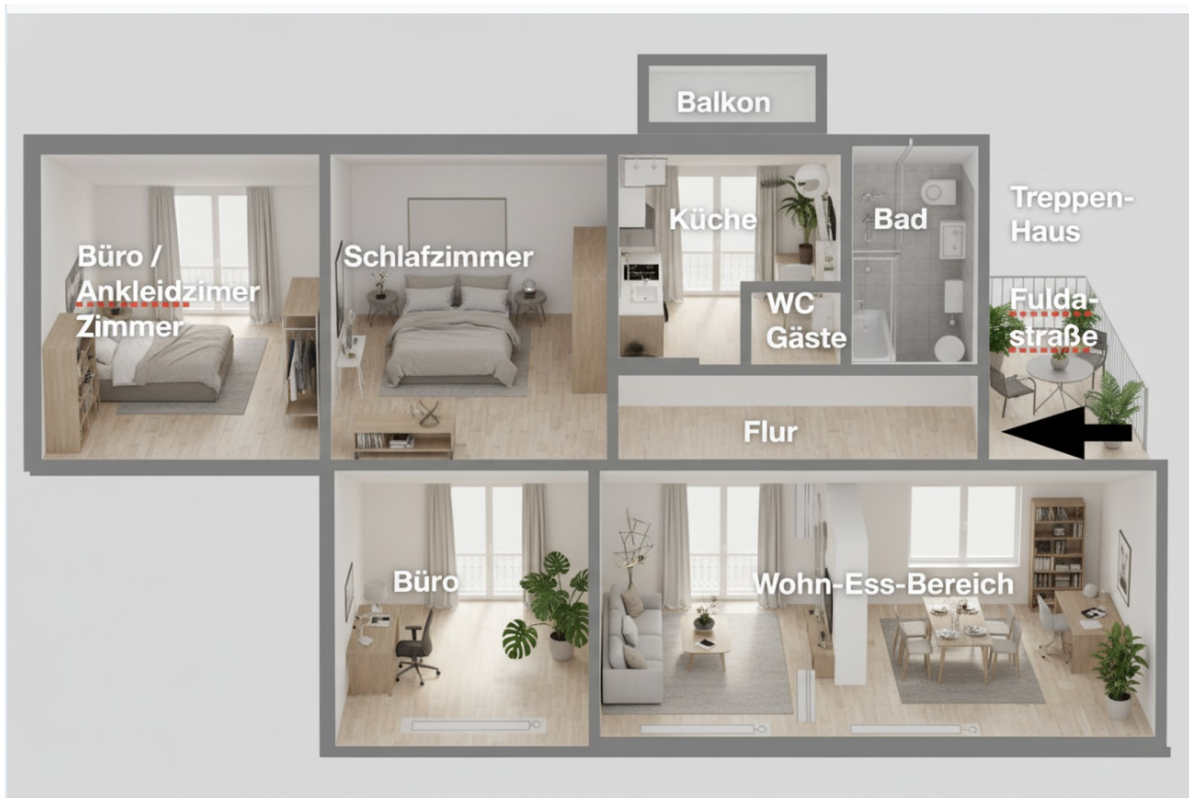
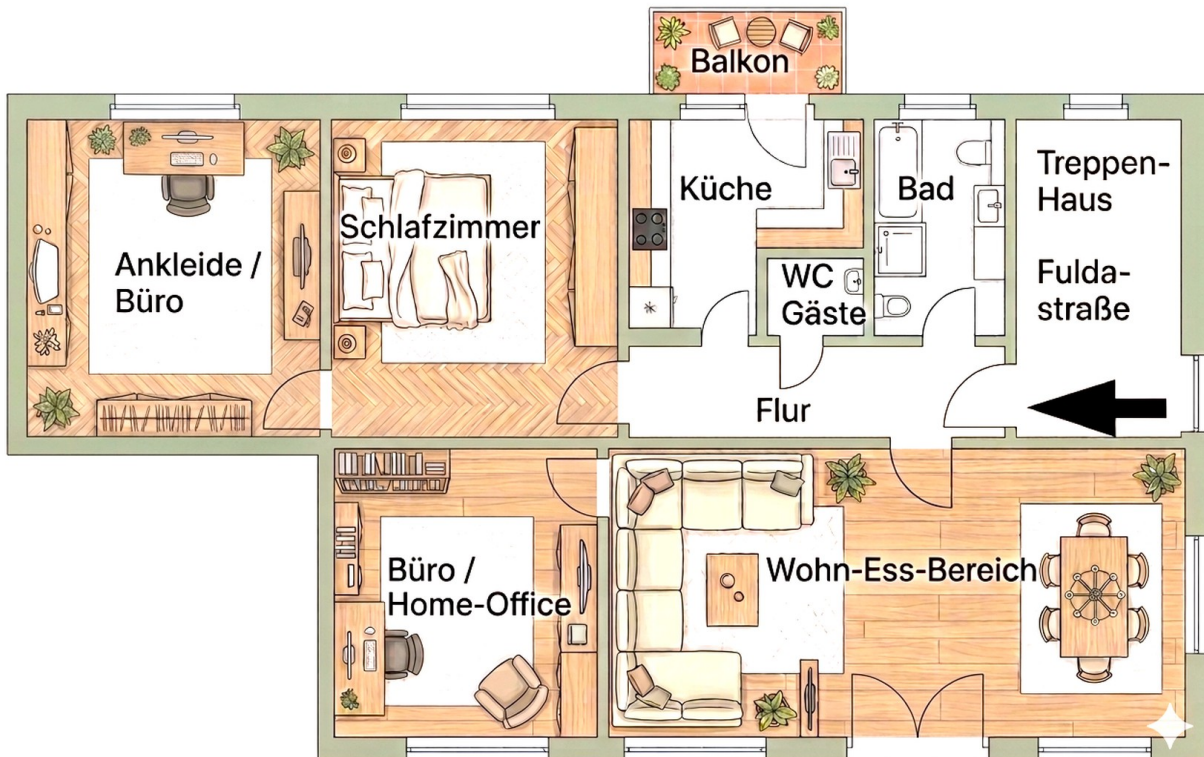


Bad mit Dusche Badewanne WC

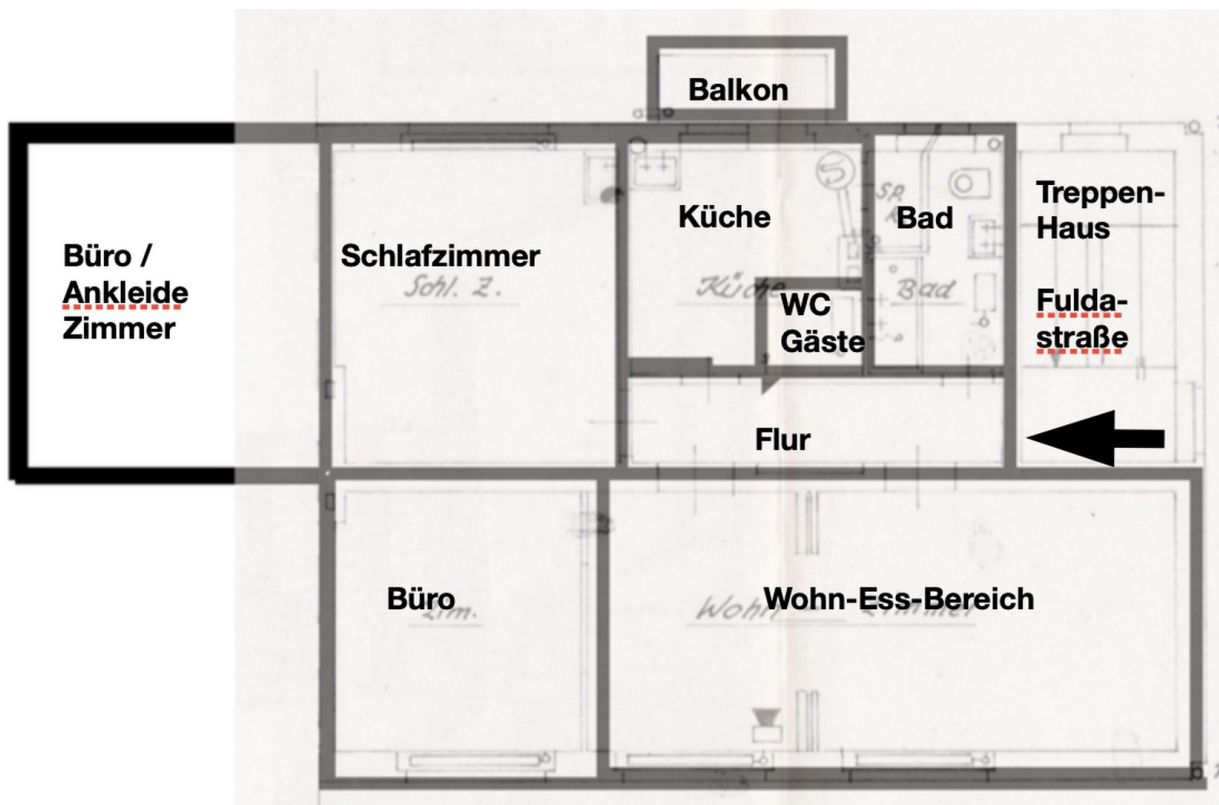


Gäste WC

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Aufteilung 4 Zimmer Wohnung