

Exposé

Erdgeschosswohnung in Duisburg

**Erstvermietung nach Kernsanierung | Helle, offene
Wohnung mit EBK und Echtholzparkett**



Objekt-Nr. **OM-446680**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:
Jan Beckmann

Duissernstr. 96
47058 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957	Mietsicherheit	2.250 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	53,07 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Fotos zeigen den aktuellen Bauzustand. Die Wohnung ist bis Einzug abschließend saniert.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten Duisburger Stadtteil Duissern! Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur 8 Wohneinheiten. Hier erwartet Sie Erstbezug nach umfassender Sanierung – es wurde nahezu alles erneuert und modernisiert.

Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und ein modernes Wohnambiente. Sie verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, einen praktischen Flur mit guten Stellmöglichkeiten, ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss sowie Handtuchheizkörper und einen hellen Wohn-/Essbereich mit offener Küche – ideal zum Wohlfühlen und Genießen.

Das Haus zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige und freundliche Mieterschaft aus. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasseraufbereitung bequem über einen Durchlauferhitzer.

Eine ideale Wohnung für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in bester Lage suchen. Bitte beachten Sie, dass Haustiere nicht erwünscht sind.

Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Heller, großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Neue, vollwertige Einbauküche mit viel Stauraum und Siemens-Geräten
- 4-Zonen-Kochfeld,
- Backofen,
- große Spülmaschine
- Hochwertiges, neues HARO-Echtholzparkett im Schlafzimmer, Flur und Wohnbereich
- Edle, moderne Fliesen in Küche und Badezimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Rollläden an den Fenstern
- Eigener Kellerraum
- Beheizung über Gaszentralheizung
- Warmwasseraufbereitung im Badezimmer über Durchlauferhitzer

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Duisburger Stadtteil Duissern – einer der gefragtesten und grünsten Stadtteile Duisburgs. Duissern verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und zählt aufgrund seiner zentralen Lage sowie der ausgezeichneten Infrastruktur zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt.

Die Duissernstraße liegt ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Die Duisburger Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie die Universität Duisburg-Essen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in komfortabler Nähe.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Der nahegelegene Zoo Duisburg, der Botanischer Garten Duissern sowie der Kaiserberg mit seinen Grünanlagen und Spazierwegen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Die sehr gute Autobahnanbindung an A3, A40 und A59 rundet die hervorragende Mikrolage zusätzlich ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche



Blick in Wohnbereich von Küche

Exposé - Galerie



Blick in Wohnbereich von Küche



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Austritt Balkon



Balkon

