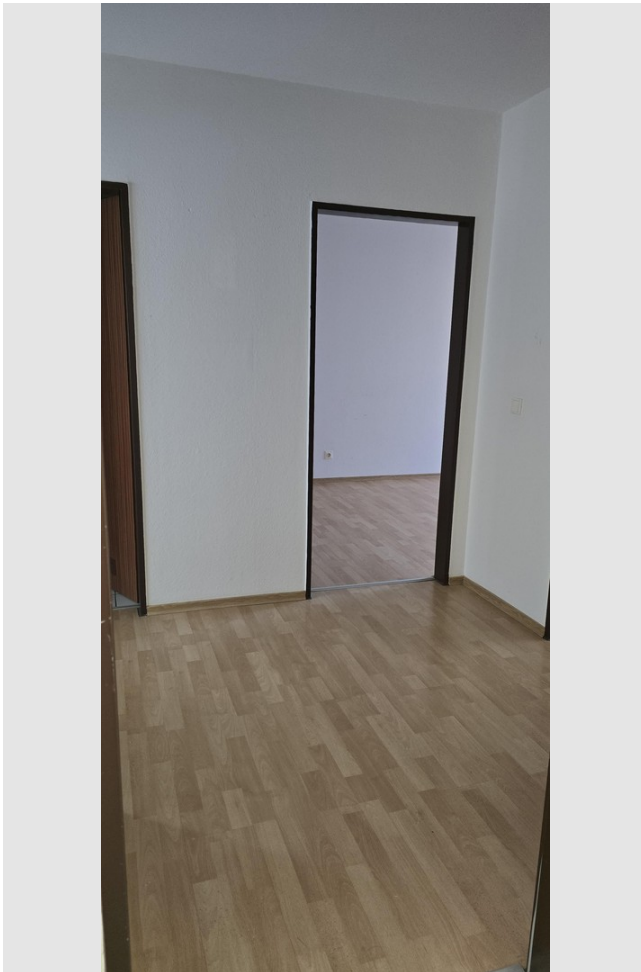


Exposé

Wohnung in Duisburg

2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage mit Balkon



Objekt-Nr. OM-457691

Wohnung

Vermietung: **454 € + NK**

Ansprechpartner:
Paul Buchhorn

Klosterstr. 3
47051 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1989	Summe Nebenkosten	180 €
Etagen	2	Mietsicherheit	1.362 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	61,90 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	61,90 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Marktangebot steht eine 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Duisburg-Stadtmitte (PLZ 47051). Das Gebäude wird fortlaufend instand gehalten und professionell verwaltet.

Die Raumaufteilung trennt alle Zimmer über den zentralen Flur; es handelt sich nicht um Durchgangszimmer. Das Wohnzimmer bietet Stellfläche für einen Wohn- und Essbereich. Von diesem Raum aus ist der Balkon direkt begehbar. Das separate Schlafzimmer ist für das Aufstellen eines Doppelbettes und eines Kleiderschranks dimensioniert. Die Küche verfügt über die Anschlüsse für eine standardmäßige Küchenzeile. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein eigener, abschließbarer Kellerraum im Untergeschoss, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich im zentralen Stadtteil Stadtmitte der kreisfreien Stadt Duisburg (Postleitzahlbereich 47051). Die Mikrolage zeichnet sich durch eine voll erschlossene, urbane Infrastruktur aus, die alle Funktionen des täglichen Bedarfs im unmittelbaren Gehradius abdeckt.

Die Haupteinkaufsstraße „Königstraße“ sowie das innerstädtische Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ liegen nur wenige hundert Meter entfernt. Hierdurch ist der Zugang zu Einzelhandelsgeschäften aller Branchen, Warenhäusern, Bankfilialen sowie gastronomischen Betrieben ohne den Einsatz eines Kraftfahrzeugs gegeben. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln wird durch mehrere Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte im direkten Umkreis sichergestellt. Die medizinische Infrastruktur ist durch eine hohe Dichte an niedergelassenen Fachärzten aller Fachrichtungen, Apotheken und die Nähe zu den städtischen Kliniken vollumfänglich ausgebaut.

Die verkehrstechnische Anbindung ist als hochfrequentiert einzustufen. Der Duisburger Hauptbahnhof ist fußläufig in circa 5 bis 7 Minuten erreichbar. Als wichtiger Knotenpunkt im Schienenpersonenfernverkehr (ICE-/IC-Netz) sowie im Regional- und S-Bahn-Verkehr des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) bietet er direkte Verbindungen in die umliegenden Wirtschaftszentren des Ruhrgebiets sowie der Rheinschiene (Düsseldorf Hauptbahnhof und Flughafen sind in weniger als 15 beziehungsweise 30 Bahnminuten erreichbar). Der lokale öffentliche Personennahverkehr wird zudem durch ein engmaschiges Netz aus U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien direkt im Stadtzentrum bedient.

Für den Individualverkehr besteht über die innerstädtischen Zubringerstraßen ein direkter und schneller Anschluss an das Autobahnnetz. Die Anschlussstellen der Bundesautobahn A59 (Nord-Süd-Achse Richtung Dinslaken/Düsseldorf) und der Bundesautobahn A40 (Ost-West-Verbindung Venlo/Dortmund) sind jeweils in rund 3 bis 5 Fahrminuten zu erreichen. Über das nahegelegene Autobahnkreuz Duisburg-Kaiserberg besteht zudem eine direkte Anbindung an die A3.

Als Naherholungs- und Freizeitflächen im direkten Wohnumfeld dienen der Immanuel-Kant-Park, der den Kern der Innenstadt begrünt, sowie der Duisburger Innenhafen. Letzterer hat sich durch den städtebaulichen Strukturwandel zu einem Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieareal direkt am Wasser entwickelt, das ebenfalls fußläufig erreichbar ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

