

# Exposé

## Wohnung in Duisburg

### Helle 1-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und modernem Bad



Objekt-Nr. OM-459671

#### Wohnung

Vermietung: **345 € + NK**

Heiligenbaumstraße 85  
47249 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nebenkosten	90 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 46 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Sie umfasst einen gut nutzbaren Wohn-/Schlafbereich, eine separate Küche, einen Flur mit praktischem Wandschrank sowie ein modernes Badezimmer. Die klare Raumaufteilung ermöglicht eine zweckmäßige Möblierung und eignet sich insbesondere für Einzelpersonen.

Hinweis: Bei den gezeigten Möblierungen handelt es sich um computergenerierte Beispielvisualisierungen. Diese dienen ausschließlich dazu, einen unverbindlichen Eindruck möglicher Einrichtungsmöglichkeiten zu vermitteln. Eine tatsächliche Möblierung, Ausstattung oder Beschaffenheit wird hierdurch nicht zugesichert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Rudowski Hausverwaltung

Postfach 11 02 19

47142 Duisburg

Gewerbeerlaubnis:

Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes nach § 34 c Gewerbeordnung liegt vor.

## Lage

Die Wohnung liegt im ruhigen und grünen Duisburger Stadtteil Wanheim-Angerhausen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Nähe. Berufspendler profitieren von der exzellenten Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Linie U79 verbindet das Viertel direkt mit den Innenstädten von Duisburg und Düsseldorf, während die nahegelegene Autobahn A59 schnelle Wege ins gesamte Ruhrgebiet, Niederrhein und zum Flughafen Düsseldorf garantieren. Zudem besticht die Lage durch einen enormen Freizeitwert, da das beliebte Naherholungsgebiet der Sechs-Seen-Platte und der Sportpark Duisburg mit seinen vielseitigen Sportangeboten nur wenige Minuten entfernt liegen.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur (Einrichtungsbeispiel)



Wohn-/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer (Beispiel)



Küche

# Exposé - Galerie



Küche (Einrichtungsbeispiel)



Wandschrank im Flur