

Exposé

Wohnung in Duisburg

Ruhig wohnen mit großem Balkon – gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Duisburg



Objekt-Nr. OM-465893

Wohnung

Vermietung: **440 € + NK**

Ansprechpartner:
Kai Bürschgens

Waldecker Str. 9
47169 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	59,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	880 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen und sehr gepflegten Sechsparteienhaus in attraktiver Wohnlage von Duisburg. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der direkt von der Küche aus erreichbar ist und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Hier lässt sich der Feierabend in angenehmer und entspannter Atmosphäre genießen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohngefühl. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Das Tageslichtbad rundet den positiven Gesamteindruck ab.

Das Haus verfügt über eine sehr angenehme Hausgemeinschaft mit ruhigen und freundlichen Nachbarn. Die gepflegte Nachbarschaft und das harmonische Miteinander tragen wesentlich zur hohen Wohnqualität bei. Vor und hinter dem Haus befinden sich großzügige Grünflächen, die das ruhige und naturnahe Wohnumfeld zusätzlich unterstreichen.

Ein eigener Kellerraum bietet praktischen Stauraum. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein zuverlässiger Hausmeisterservice, der sich um die Pflege und Instandhaltung der gesamten Wohnanlage kümmert.

Optional kann eine Garage angemietet werden.

Die Vermietung erfolgt über eine Staffelmiete, wodurch sowohl für Mieter als auch Vermieter langfristige Planungssicherheit geschaffen wird. Die Kaltmiete beträgt im ersten Jahr 440,00 €. Anschließend erhöht sich die Miete jährlich um jeweils 30,00 €:

- * 1.Jahr: 440,00 € Kaltmiete
- * 2.Jahr: 470,00 € Kaltmiete
- * 3.Jahr: 500,00 € Kaltmiete
- * 4.Jahr: 530,00 € Kaltmiete
- * 5.Jahr: 560,00 € Kaltmiete
- * 6.Jahr: 590,00 € Kaltmiete

Durch die vereinbarte Mietanpassung profitieren beide Vertragsparteien von klaren und transparenten Rahmenbedingungen über die gesamte Mietdauer.

Eine ideale Wohnung für alle, die ruhiges Wohnen, eine angenehme Hausgemeinschaft und einen großen Balkon mit schönem Blick ins Grüne zu schätzen wissen.

Ausstattung

- * Großer Balkon mit schönem Blick ins Grüne
- * Ruhige und angenehme Wohnlage
- * Helle 2-Zimmer-Wohnung mit guter Raumaufteilung
- * Balkon direkt von der Küche aus begehbar
- * Tageslichtbad
- * Gepflegtes und ruhiges Sechsparteienhaus
- * Angenehme Hausgemeinschaft und freundliche Nachbarschaft
- * Großzügige Grünflächen vor und hinter dem Haus
- * Eigener Kellerraum

- * Zuverlässiger Hausmeisterservice
- * Optional anmietbare Garage
- * Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen A42 und A59
- * Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in der näheren Umgebung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Waldecker Straße befindet sich im beliebten Duisburger Stadtteil Röttgersbach und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft, die insbesondere bei Berufstätigen, Paaren und ruhesuchenden Mietern sehr geschätzt wird.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitmöglichkeiten liegen in kurzer Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Busverbindungen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und des Duisburger Stadtzentrums. Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A42 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Oberhausen, Essen, Düsseldorf und das gesamte Ruhrgebiet.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und grüne Wohnlage. Zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Waldecker Straße zählt zu den gefragten Wohnlagen in Duisburg-Röttgersbach und bietet die idealen Voraussetzungen für alle, die ruhiges Wohnen in gepflegter Nachbarschaft mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss