

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Duisburg

### Schöne helle Erdgeschoßwohnung mit eigenem Gartenanteil



Objekt-Nr. **OM-473292**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **360 € + NK**

Ansprechpartner:  
Klaus Kaufmann

47137 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.080 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um eine gemütliche 2 Zimmerwohnung in Duisburg-Untermeiderich

- EG inklusive eigenem Garten- Terrassenanteil
- Warmmiete inkl. aller Kosten 620,00 EUR
- 53 qm
- eigener Kellerverschlag vorhanden

## Ausstattung

Die gut geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre praktische und durchdachte Raumaufteilung. Von der zentralen Diele aus erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Sie verfügt über ein helles Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die gelungene Aufteilung bietet sowohl Singles als auch Paaren ein angenehmes Wohnambiente.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Duisburger Stadtteil Untermeiderich. Die überwiegend von Mehrfamilienhäusern geprägte Wohngegend bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Wohnen und grüner Umgebung. Das direkte Wohnumfeld ist verkehrsberuhigt und zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls im nahen Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen und Straßenbahn befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahn A42 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an die Städte Oberhausen, Essen, Moers und das gesamte Ruhrgebiet. Der Duisburger Hauptbahnhof liegt rund 15 Fahrminuten entfernt.

Erholungsmöglichkeiten sowie Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung und bieten Gelegenheit für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege und eine verkehrsgünstige Anbindung – ideal für Singles, Paare und kleine Familien.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	170,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



