

Objektnummer: 64.0006.0.0006

## Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit viel Stauraum

---

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung und mehreren praktischen Stauräumen.

Die Kochnische ist geschickt in den großzügigen Wohnraum integriert – eine Säule trennt die beiden Bereiche optisch voneinander.

Der durchgehende Laminatboden in Eiche Trentino sorgt für eine warme und freundliche Atmosphäre. Das weiß geflieste innenliegende Wannenbad ist funktional gestaltet und pflegeleicht.

### Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort: 45478 Mülheim an der Ruhr	Etage:	1
Stadtteil: Speldorf	Zimmer:	2
Straße: Duisburger Straße 423	Gesamtfläche:	68,00 m <sup>2</sup>

### Kosten:

---

Netto-Kaltmiete: 555,00 €	Betriebskosten: 231,00 €
Warmmiete: 786,00 €	Heizkosten: 95,00 €
Kaution: 1.110,00 €	

### Raumgestaltung:

---

1 Schlafzimmer  
1 Badezimmer

### Bausubstanz & Energieausweis:

---

Aufzug: vorhanden	Energieeffizienzklasse: C
Energieausweisart: Verbrauchsausweis	Energiezertifikat: ENEC2014
Baujahr: 1966	
Energieträger: Gas	

## Ausstattung:

---

- 2 Zimmer, offene Küche mit Charakter
- Innenliegendes helles Wannenbad
- Helles Wohnambiente
- Viel Stauraum
- 2 Jahre Mindestmietdauer
- Wohnung wird streich- und tapezierfähig übergeben
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer

## Lage

---

Diese schöne Wohnung überzeugt durch Ihre zentrale Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt vor dem Objekt und verbindet Mülheim mit dem Duisburger Hauptbahnhof. Die Autobahnen A3 und A40 im Kreuz Kaiserberg sind wenige Fahrminuten entfernt. In wenigen Minuten ist die Speldorfer Einkaufsstraße zu erreichen.

## Sonstiges

---

Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rhein-Ruhr-Kreis. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

## Ansprechpartner

---

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

