

Objektnummer: 20.0123.0.0034

## Charmante Wohnung mit Tageslichtbad und Balkon

---

Im Mittelpunkt dieser Wohnung steht ein lichtdurchfluteter Wohnbereich – der ideale Ort, um zur Ruhe zu kommen oder den Tag auf dem angeschlossenen Balkon ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer liegt separat und bietet genügend Raum für Ihre Träume – ganz wörtlich: Ein großes Bett und ein großzügiger Kleiderschrank finden hier problemlos Platz.

Die Küche zeigt sich kompakt, aber bereit für kulinarische Experimente – hier wird geschnippelt, gerührt und genossen.

Und das Badezimmer? Weiß gefliest, angenehm geschnitten, mit Tageslicht – ein Ort, der morgens munter macht und abends zur Ruhe bringt.

## Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort:	47055 Duisburg	Etage:	1
Stadtteil:	Wanheimerort	Zimmer:	2
Straße:	Eschenstraße 19	Gesamtfläche:	54,56 m²

## Kosten:

---

Netto-Kaltmiete:	440,00 €	Betriebskosten:	234,00 €
Warmmiete:	674,00 €	Heizkosten:	76,00 €
Kaution:	880,00 €		

## Raumgestaltung:

---

1 Balkon  
1 Schlafzimmer  
1 Badezimmer

## Bausubstanz & Energieausweis:

---

Energieausweisart:	Bedarfsausweis	Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr:	1951	Energiezertifikat:	ENEV2014
Energieträger:	Gas	Energiebedarf:	117,70 kWh/(m²*a)
		Warmwasser:	Nicht enthalten

## Ausstattung:

---

- 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad
- Laminatboden in allen Wohnräumen
- Weiß gefliestes Wannenbad mit Fenster
- Balkon
- Mindestmietzeit 2 Jahre
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Wohnung wird streich- und tapezierfähig übergeben

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Duisburg-Wanheimerort – einem Stadtteil, der urbanes Leben mit entspannten Rückzugsorten gekonnt verbindet. Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der nahegelegenen A59 sind sowohl das Stadtzentrum als auch überregionale Ziele bequem erreichbar. In direkter Umgebung laden zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zum Bummeln und Besorgen des täglichen Bedarfs ein. Für naturnahe Erholung sorgen der nahegelegene Stadtwald, der idyllische Rheinpark sowie mehrere Kleingartenanlagen, die grüne Akzente im Stadtbild setzen und zu Spaziergängen oder entspannten Stunden im Freien einladen.

## 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. Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

## Ansprechpartner

---

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

Fotos

