

Objektnummer: 20.0226.0.0017

## Helle Wohnung – Ideal für kleine Familien

---

Diese schöne Wohnung in der 5. Etage überzeugt durch ihren freundlichen und gut geschnittenen Grundriss. Alle Wohnräume sind mit einem hellen Laminatboden ausgestattet, der der Wohnung eine warme und moderne Atmosphäre verleiht.

Das Wohnzimmer bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und hat Zugang zur Loggia, die ruhig zum Innenhof liegt.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer.

Das Schlafzimmer und das Kinder- oder Arbeitszimmer sind angenehm geschnitten. Ein Aufzug sorgt für komfortables Erreichen der Wohnung.

## Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort:	47053 Duisburg	Etage:	5
Stadtteil:	Hochfeld	Zimmer:	3
Straße:	Wanheimer Str. 73	Gesamtfläche:	67,14 m <sup>2</sup>

## Kosten:

---

Netto-Kaltmiete:	520,00 €	Betriebskosten:	235,00 €
Warmmiete:	755,00 €	Heizkosten:	81,00 €
Kaution:	1.040,00 €		

## Raumgestaltung:

---

- 1 Balkon
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer

## Bausubstanz & Energieausweis:

---

Aufzug:	vorhanden	Energieeffizienzklasse:	F
Bodenbelag:	Laminat	Energiezertifikat:	ENEV2014
Energieausweisart:	Bedarfssausweis	Energiebedarf:	190,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr:	1960	Warmwasser:	Nicht enthalten
Energieträger:	Fernwärme		

## Ausstattung:

---

- 3 Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder, Abstellraum
- Wannenbad und Duschbad
- Sonnige Loggia
- Heller Laminatboden
- Mindestmietzeit 2 Jahre
- Einzug nach Absprache möglich
- Decken und Wände werden streich- und tapezierfähig übergeben
- Zusätzliche Merkmale: Loggia

## Lage

---

Duisburg-Hochfeld ist ein lebendiger und vielseitiger Stadtteil, der durch seine zentrale Lage überzeugt. Der Stadtteil profitiert von einer multikulturellen Atmosphäre, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten gastronomischen Angebot. Grünflächen wie der Rheinpark laden zur Erholung ein und bieten Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Hochfeld bietet eine gute Anbindung an die Duisburger Innenstadt und den Hauptbahnhof, da sich direkt vor der Tür eine Bahnhaltstelle befindet. Die Autobahnen A59 und A40 sind gut 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. Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

## Ansprechpartner

---

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

## Fotos

---

