

Objektnummer: 65.0105.0.0006

## Großzügige Altbauwohnung im Dellviertel

---

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem charmanten Altbau und bietet auf über 120 m<sup>2</sup> viel Platz zum Wohlfühlen. Die Räume sind lichtdurchflutet und mit modernem Laminatboden ausgestattet, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Die Wohnung ist gepflegt und überzeugt durch ihre ansprechende Gestaltung. Das Badezimmer ist ebenfalls modern und lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung ist ab sofort frei und besticht durch ihre zentrale Lage, die sowohl komfortables Wohnen als auch eine hervorragende Anbindung an die Umgebung bietet. Ideal für alle, die großzügigen Raum und einen hohen Wohnkomfort schätzen.

### Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort:	47051 Duisburg	Etage:	3
Stadtteil:	Dellviertel	Zimmer:	3
Straße:	Güntherstr. 22	Gesamtfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Wohnungstyp:	Dachgeschoss		

### Kosten:

---

Netto-Kaltmiete:	980,00 €	Betriebskosten:	395,00 €
Warmmiete:	1.375,00 €	Heizkosten:	180,00 €
Kaution:	1.960,00 €		

### Raumgestaltung:

---

2 Schlafzimmer  
1 Badezimmer

### Bausubstanz & Energieausweis:

---

Energieausweisart:	Verbrauchsausweis	Energiezertifikat:	ENEV2008
Baujahr:	1922		
Energieträger:	Gas		

## Ausstattung:

---

- 3 Wohn-/Schlaf Räume, Küche,
- 2 geräumige Dielen
- hell gefliestes Wannenbad
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- tapezier- und streichfertig
- moderner neuer Laminat

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in einer lebendigen und gut angebundenen Lage im Duisburger Dellviertel. Dank zahlreicher Bus- und Straßenbahnlinien sowie der U-Bahnlinie U79 ist der öffentliche Nahverkehr hervorragend erreichbar. Zudem verkehren mehrere Bahnlinien in der Nähe, die eine schnelle Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ermöglichen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, darunter Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Cafés und Einkaufszentren. Auch Modegeschäfte, Grünflächen, Fitnessstudios, Bars und Buchhandlungen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

## Sonstiges

---

Für den Grundriss gilt: alle Maße sind am Bau zu prüfen. 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. Selbstverständlich sind all unsere Angebote für Sie provisionsfrei. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

## Ansprechpartner

---

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

# Fotos

