

Objektnummer: 20.0413.0.0007

## Wohnung in Duisburg-Hochfeld zu vermieten

---

Diese Wohnung vereint Charme und Komfort: Ein großzügiger Wohnbereich mit elegantem Rundbogen öffnet sich zum Ess- oder Homeoffice-Bereich – perfekt für kreative Ideen oder gesellige Abende.

Das Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Handtuchheizkörper sorgt für Spa-Feeling, während Dachgauben in allen Räumen für Licht und Weite sorgen.

Der moderne Laminatböden unterstreichen das wohnliche Ambiente.

Ideal für alle, die ein helles Zuhause mit besonderem Flair lieben.

### Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort:	47053 Duisburg	Etage:	4
Stadtteil:	Hochfeld	Zimmer:	3
Straße:	Wanheimer Str. 66	Gesamtfläche:	85,66 m <sup>2</sup>
Wohnungstyp:	Dachgeschoss		

### Kosten:

---

Netto-Kaltmiete:	560,00 €	Betriebskosten:	300,00 €
Warmmiete:	860,00 €	Heizkosten:	86,00 €
Kautions:	1.120,00 €		

### Raumgestaltung:

---

1 Schlafzimmer

1 Badezimmer

### Bausubstanz & Energieausweis:

---

Bodenbelag:	Laminat	Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweisart:	Bedarfsausweis	Energiezertifikat:	ENEV2014
Baujahr:	1900	Energiebedarf:	111,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieträger:	Fernwärme	Warmwasser:	Nicht enthalten

## Ausstattung:

---

- 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad
- Großes Tageslicht Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Heller Laminatboden
- Mindestmietzeit 2 Jahre
- Einzug nach Absprache möglich
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Wände werden streich- und tapezierfähig übergeben

## Lage

---

Die Wohnung liegt im Stadtteil Hochfeld, zentral in Duisburg-Mitte. Die Wanheimer Straße ist eine belebte Verbindungsstraße mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend – mehrere Bushaltestellen und die Nähe zum Hauptbahnhof sorgen für kurze Wege in die Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Mit dem Auto erreichen Sie die A59 in wenigen Minuten, ideal für Pendler. Parks und der Rhein sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten Erholung im Grünen.

## 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

---

