

Objektnummer: 64.0020.0.0026

## Wohnen in beliebter Lage am Kaiserberg – freundlich und hell

---

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage von Duisburg-Duisern empfängt Sie mit freundlichem Laminat und klaren, weißen Wänden.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht den Zugang zu allen Räumen direkt vom Flur aus – ideal für ein harmonisches Wohngefühl.

Das weiß geflieste Bad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein.

Eine separate Küche und ein praktischer Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort und machen die Wohnung zu einem warmen, einladenden Zuhause.

### Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort:	47058 Duisburg	Etage:	3
Stadtteil:	Duisern	Zimmer:	3
Straße:	Schweizer Str. 71	Gesamtfläche:	70,50 m <sup>2</sup>

### Kosten:

---

Netto-Kaltniete:	625,00 €	Betriebskosten:	150,00 €
Warmmiete:	850,00 €	Heizkosten:	75,00 €
Kaution:	1.250,00 €		

### Raumgestaltung:

---

2 Schlafzimmer

### Bausubstanz & Energieausweis:

---

Bodenbelag:	Laminat	Energieeffizienzklasse:	G
Energieausweisart:	Bedarfsausweis	Energiezertifikat:	ENEV2014
Baujahr:	1960	Energiebedarf:	201,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart:	Zentralheizung	Warmwasser:	Nicht enthalten
Energieträger:	Gas		

## Ausstattung:

---

- 3 Räume, Küche, Diele, Bad
- Praktischer Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Warmer Laminatboden in allen Wohnräumen
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Mindestmietzeit 2 Jahre

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage Duissern/Kaiserberg, einem besonders gefragten Stadtteil mit angenehmen Wohnumfeld. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Mischung aus urbaner Infrastruktur und wohnlicher Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine schnelle Anbindung an die Duisburger Innenstadt und den Hauptbahnhof.

## 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. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposee gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können

## Ansprechpartner

---

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

# Fotos

