

Objektnummer: 20.0405.0.0026.

## Perfekte Singlewohnung in ruhiger Lage

---

Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine praktische Raumaufteilung. Der vorhandene Laminatboden sorgt in allen Wohnräumen für ein modernes und gemütliches Ambiente, in dem man sich direkt zuhause fühlt.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung eignet sich ideal für alle die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage legen.

## Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort:	47055 Duisburg	Etage:	2
Stadtteil:	Wanheimerort	Zimmer:	2
Straße:	Eschenstraße 125	Gesamtfläche:	44,92 m <sup>2</sup>

## Kosten:

---

Netto-Kaltmiete:	350,00 €	Betriebskosten:	80,00 €
Warmmiete:	490,00 €	Heizkosten:	60,00 €
Kaution:	700,00 €		

## Raumgestaltung:

---

1 Schlafzimmer  
1 Badezimmer

## Bausubstanz & Energieausweis:

---

Bodenbelag:	Laminat	Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweisart:	Bedarfsausweis	Energiezertifikat:	ENEV2014
Baujahr:	1951	Energiebedarf:	159,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart:	Zentralheizung	Warmwasser:	Nicht enthalten
Energieträger:	Fernwärme		

## Ausstattung:

---

- 2 Räume, Küche, Diele
- Weiß gefliestes Duschbad mit Fenster
- Moderner Laminat in allen Wohnräumen
- 2 Jahre Mindestmietzeit
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Wanheimerort und bietet eine gelungene Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés sowie Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Duisburger Innenstadt sowie umliegende Stadtteile. Für Erholung im Grünen laden nahegelegene Parks und Spazierwege ein.

## 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

---

