

Objektnummer: 0020.0418.0.0009.

## Freundliche Maisonette-Wohnung mit Balkon

---

Die Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre Aufteilung auf zwei Ebenen, die eine angenehme Trennung von Wohn- und Ruhebereichen schafft und dem Zuhause einen individuellen Charakter verleiht.

Der in den Wohnräumen verlegte Laminatboden unterstreicht das moderne und einladende Wohnambiente.

Abgerundet wird das Angebot durch den Balkon, der als zusätzlicher Freiraum im Außenbereich zum Entspannen einlädt und ideale Voraussetzungen für ruhige Stunden bietet.

### Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort:	47053 Duisburg	Etage:	1
Stadtteil:	Dellviertel	Zimmer:	3
Straße:	Friedenstraße 58	Gesamtfläche:	73,09 m <sup>2</sup>

### Kosten:

---

Netto-Kaltmiete:	535,00 €	Betriebskosten:	115,00 €
Warmmiete:	750,00 €	Heizkosten:	100,00 €
Kaution:	1.070,00 €		

### Raumgestaltung:

---

1 Balkon  
1 Schlafzimmer  
2 Badezimmer

### Bausubstanz & Energieausweis:

---

Bodenbelag:	Laminat	Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweisart:	Verbrauchsausweis	Energiezertifikat:	ENEV2014
Baujahr:	1962		
Heizungsart:	Zentralheizung		
Energieträger:	Fernwärme		

## Ausstattung:

---

- 3 Räume, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum
- Helle Maisonette-Wohnung
- Sonniger Balkon
- Laminatboden in allen Wohnräumen
- 2 Jahre Mindestmietzeit
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich im Duisburger Stadtteil Dellviertel und punktet mit einer zentralen, aber dennoch angenehmen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass sowohl die Duisburger Innenstadt als auch umliegende Stadtteile bequem erreicht werden können. Zusätzlich laden nahegelegene Grünflächen zu Spaziergängen und zur Erholung 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

