

Objektnummer: 20.0157.0.0004

## Ruhiges Wohnen im Hinterhaus

---

Diese frisch renovierte Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnen im Hinterflügel.

Als Erstbezug nach Renovierung überzeugt die wohnung durch ihren gepflegten, modernen Zustand. Der praktische Grundriss umfasst drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, und Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Der Wohnraum lädt mit seiner angenehmen Größe zum Entspannen und Verweilen ein. Die weiteren Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

In allen Wohnräumen sorgt ein warmer Laminatboden für eine gemütliche und einladende Atmosphäre.

## Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort: 47053 Duisburg	Etage: 1
Stadtteil: Altstadt	Zimmer: 3
Straße: Heerstr. 16	Gesamtfläche: 59,89 m <sup>2</sup>

## Kosten:

---

Netto-Kaltniete: 435,00 €	Betriebskosten: 102,00 €
Warmmiete: 609,00 €	Heizkosten: 72,00 €
Kaution: 870,00 €	

## Raumgestaltung:

---

2 Schlafzimmer

1 Badezimmer

## Bausubstanz & Energieausweis:

---

Bodenbelag: Laminat	Energieeffizienzklasse: E
Energieausweisart: Bedarfsausweis	Energiezertifikat: ENEC2014
Baujahr: 1900	Energiebedarf: 149,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart: Zentralheizung	Warmwasser: Nicht enthalten
Energieträger: Fernwärme	

## Ausstattung:

---

- 3 Räume, Küche, Diele, Duschbad
- Ruhige Lage im Hinterflügel
- Warmer Laminatboden in allen Wohnräumen
- Zentrale Lage mit hervorragender Anbindung
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Mindestmietzeit 2 Jahre

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in der Heerstr. 16 und damit in einer besonders interessanten Lage zwischen Duisburg-Hochfeld und der Altstadt. Diese Kombination bietet Ihnen sowohl eine urbane Infrastruktur als auch die Nähe zur Innenstadt. Die Duisburger Altstadt sowie die Innenstadt sind nur wenige Minuten entfernt und bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie kulturelle Angebote. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Für Pendler besonders attraktiv: Die Autobahnen A40 und A59 sind in kurzer Zeit erreichbar.

## 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

---

