

Objektnummer: 20.8739.0.0132

## Wohnen im Duisburger Süden

---

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung verfügt über zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein freundliches Wohnzimmer mit ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Der durchdachte Grundriss bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige.

Große Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre in den Wohnräumen.

## Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort:	47249 Duisburg	Etage:	3
Stadtteil:	Wanheim-Angerhausen	Zimmer:	3
Straße:	Molbergstr. 19	Gesamtfläche:	61,74 m <sup>2</sup>

## Kosten:

---

Netto-Kaltniete:	430,00 €	Betriebskosten:	76,00 €
Warmmiete:	580,00 €	Heizkosten:	74,00 €
Kaution:	860,00 €		

## Raumgestaltung:

---

2 Schlafzimmer

1 Badezimmer

## Bausubstanz & Energieausweis:

---

Bodenbelag:	Laminat	Energieeffizienzklasse:	C
Energieausweisart:	Bedarfsausweis	Energiezertifikat:	ENEV2014
Baujahr:	1958	Energiebedarf:	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart:	Zentralheizung	Warmwasser:	Nicht enthalten
Energieträger:	Gas		

## Ausstattung:

---

- Drei Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer
- Großzügiger Wohnbereich
- Moderner Laminatboden in allen Wohnräumen
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Mindestmietzeit 2 Jahre
- Einzug nach Absprache möglich
- Decken und Wände werden streich- und tapezierfähig übergeben

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in der Mollbergstraße 19 im beliebten Duisburger Süden. Die Lage überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass die Duisburger Innenstadt und umliegende Stadtteile bequem erreichbar sind. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnen A59 und A3 für eine optimale Verkehrsanbindung – ideal für Berufspendler. Auch Schulen, Kindergärten und Grünflächen befinden sich in der Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Paare, kleine Familien und Berufstätige.

## 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

---

