

Objektnummer: 25.0409.0.0001

4-Zimmer-Wohnung mit flexiblem Grundriss

Diese attraktive Wohnung besticht durch ihre vielseitige Raumaufteilung und bietet Ihnen die Wahl zwischen drei Schlafzimmern oder zwei Schlafzimmern mit einem separaten Esszimmer. So lässt sich das Raumkonzept flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Hochwertige Glas- und Milchglastüren schaffen eine helle, moderne Wohnatmosphäre mit elegantem Charakter.

Das Badezimmer mit Badewanne wird durch ein separates Duschbad ergänzt und bietet somit besonderen Komfort im Alltag.

Ein eigener Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie, während der Aufzug im Haus das Angebot komfortabel abrundet.

Adresse & Objektinformationen:

PLZ / Ort:	47051 Duisburg	Etage:	1
Stadtteil:	Dellviertel	Zimmer:	4
Straße:	Düsseldorfer Str. 23/25	Gesamtfläche:	128,50 m ²

Kosten:

Netto-Kaltmiete:	1.005,00 €	Betriebskosten:	240,00 €
Warmmiete:	1.425,00 €	Heizkosten:	180,00 €
Kaution:	2.010,00 €		

Raumgestaltung:

1 Balkon
3 Schlafzimmer
2 Badezimmer

Bausubstanz & Energieausweis:

Aufzug:	vorhanden	Energieeffizienzklasse:	F
Bodenbelag:	Laminat	Energiezertifikat:	ENEV2014
Energieausweisart:	Bedarfsausweis	Energiebedarf:	173,00 kWh/(m ² *a)
Baujahr:	1954	Warmwasser:	Nicht enthalten
Energieträger:	Fernwärme		

Ausstattung:

- 4 Zimmer, Küche, Diele, Duschbad/WC, Wannenbad/WC
- Moderner Laminatboden in allen Wohnräumen
- Bad/WC mit Badewanne
- Separates Bad/WC mit Dusche
- Einladender Balkon
- Stilvolle Glas und Milchglastüren zu den Wohnräumen
- Komfortabler Aufzug im Haus
- Warmwasseraufbereitung Durchlauferhitzer
- Mindestmietdauer 2 Jahre
- Einzug nach Absprache möglich

Lage

Die Wohnung befindet sich im lebendigen Stadtteil Dellviertel in Duisburg, in der Karl-Lehr-Straße 16. Das Viertel bietet eine angenehme Mischung aus städtischem Flair und nachbarschaftlicher Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sowie der Hauptbahnhof sind schnell erreichbar — ideal für Pendler und Alltag. Zudem sind Grünflächen und der Rhein in kurzer Zeit erreichbar, was den Freizeitwert deutlich erhöht.

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. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

Ansprechpartner

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

Fotos

