

Objektnummer: 20.0413.0.0022

Helle Dachgeschosswohnung

Diese gut geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden und bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung. Neben einem ruhigen Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Die separate Küche bietet genügend Raum zum Kochen und sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Arbeitsbereichen. Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei vollwertigen Bäder: Während eines mit einer Badewanne zum Entspannen einlädt, verfügt das zweite über eine Dusche und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das insbesondere für Familien und Besucher einen echten Mehrwert darstellt. Die zentrale Diele verbindet alle Räume miteinander und sorgt für kurze Wege innerhalb der Wohnung. Teilweise eingesetzte moderne Glastüren runden das Wohnkonzept ab. Die Waschmaschine findet im Abstellraum ihren Platz.

Adresse & Objektinformationen:

PLZ / Ort:	47053 Duisburg	Etage:	4
Stadtteil:	Hochfeld	Zimmer:	3
Straße:	Wanheimer Str. 76	Gesamtfläche:	83,00 m ²
Wohnungstyp:	Dachgeschoss		

Kosten:

Netto-Kaltmiete:	575,00 €	Betriebskosten:	157,00 €
Warmmiete:	825,00 €	Heizkosten:	93,00 €
Kaution:	1.150,00 €		

Raumgestaltung:

2 Schlafzimmer
1 Badezimmer

Bausubstanz & Energieausweis:

Bodenbelag: Laminat	Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweisart: Bedarfsausweis	Energiezertifikat:	ENEV2014
Baujahr: 1900	Energiebedarf:	155,00 kWh/(m ² *a)
Heizungsart: Zentralheizung	Warmwasser:	Nicht enthalten
Energieträger: Gas		

Ausstattung:

- 3 Räume, Küche, Diele, 2 Bäder- Duschbad und Wannenbad
- Dachgeschosswohnung mit Dachgauben
- Laminatboden in allen Wohnräumen
- Sehr helle Wohnräume
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Teilweise Glastüren
- Mindestmietzeit 2 Jahre
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Wanheimer Str. 76 im Duisburger Stadtteil Hochfeld. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, ebenso die Erreichbarkeit der Duisburger Innenstadt. Auch die Anbindung an die Autobahnen A40 und A59 ist schnell gegeben.

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

