

Dachgeschosswohnung in Duisburg

Moderne, 3- Zi Maisonette Whg mit EBK



Objekt-Nr. SCH-M5502

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Ansprechpartner:
Stephanie Schicht
Telefon: 0281 16399111
Mobil: 0178 6295000

47239 Duisburg
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	262 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ☺ einer charmanten Maisonette-Wohnung, die modernen Komfort mit zeitloser Eleganz vereint. Auf einer großzügigen Wohnfläche von knapp 69 m² erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über zwei Etagen und bietet Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes Wohnen benötigen.

Die Wohnung bietet Ihnen drei ansprechende Zimmer, die durch ihre individuelle Gestaltung bestechen. Die 2. Etage mit 2 Zimmern (Wohnzimmer mit halb offener Küche und Schlafzimmer) empfängt Sie mit einem warmen Parkettboden, der eine einladende Atmosphäre schafft und ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden ist. Hier finden Sie auch die gut ausgestattete Einbauküche, lediglich ein Kühlschrank muss ergänzt werden.

Ein weiteres Highlight dieser Etage ist das stilvolle Badezimmer, das mit einem edlen Granitboden ausgestattet ist. Es bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne.

Die 3. Etage (3. Zimmer) ist ebenfalls mit Parkett ausgelegt und bietet Ihnen eine flexible Fläche, die Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können ☺ sei es als gemütliches Home-Office, ein kreatives Atelier, ein weiteres Schlafzimmer oder einfach nur als Rückzugsort. Diese Etage hat eine Grundfläche von 29 qm. Die Wohnfläche dieser Etage beträgt 18 qm.

Diese Maisonette-Wohnung ist ideal für Singels oder Paare, die Wert auf Stil, Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Ausstattung

doppeltisoliertverglaste, weiße Kunststofffenster

Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung

Fußbodenheizung im 2. OG

Flachheizkörper im Spitzboden

Parkettboden im Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Spitzboden

Küche mit weißen Fliesen ausgelegt

Granitboden im Badezimmer

zeitloses Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Balkon

Die Wohnung ist frisch gestrichen (Rauhfaser, weiß). Bei Auszug ist die Wohnung besenrein, frisch gestrichen in neutralen Farben zurück zu geben.

Bitte berücksichtigen, dass keine Tierhaltung gewünscht ist.

Der Mietvertrag wird die aktuelle Ausfertigung von Haus und Grund als Indexmietvertrag sein.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Bitte berücksichtigen Sie, dass vollständig ausgefüllte Anfragen vorrangig bearbeitet werden. Unvollständig ausgefüllte Anfragen kommen möglicherweise nicht zum Zuge.

Alle hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen von Dritten und sind freibleibend sowie unverbindlich. Eine Haftung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen. Falls Sie weitere Immobilienangebote wünschen, informieren Sie sich bitte unter www.baufi-invest.de

Datenschutzhinweis:

<https://www.baufi-invest.de/datenschutzerklaerung.html>

Termine zur Besichtigung vereinbaren Sie bitte mit Frau Schicht

unter 0178 - 62 95 000

Eine SCHUFA-AUSKUNFT ist immer von Vorteil und erleichtert wesentlich die positive Entscheidung des Vermieters zum Mietvertragsabschluss. Unter www.meineschufa.de gibt es die Möglichkeit sich online für einmalig Euro 18,50 zu registrieren. So erhalten Sie einen unbefristeten Zugang auf ihre eigenen Schufa-Daten und haben die Möglichkeit diese weiterzugeben oder jederzeit online abzurufen.

Der Mietvertrag wird die aktuelle Ausfertigung von Haus und Grund als Indexmietvertrag sein.

Lage

Diese Eigentumswohnung in Duisburg Rumeln-Kaldenhausen liegt in einem charmanten und ruhigen Wohngebiet, das sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Lebensqualität auszeichnet. Rumeln-Kaldenhausen ist ein Stadtteil, der sowohl ländliche als auch städtische Elemente vereint und sich ideal für junge Menschen, Singles und kleine Familien eignet. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Sporteinrichtungen, die eine aktive Lebensweise fördern. Sportanlagen sind mehrfach vorhanden; das Naherholungsgebiet "Töpfersee" mit seinem Strandbad, der Wasserskianlage sowie verschiedenen Wassersportvereinen ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für junge Familien macht. Darüber hinaus gibt es zahlreiche gastronomische Angebote, die eine lebendige Atmosphäre schaffen.

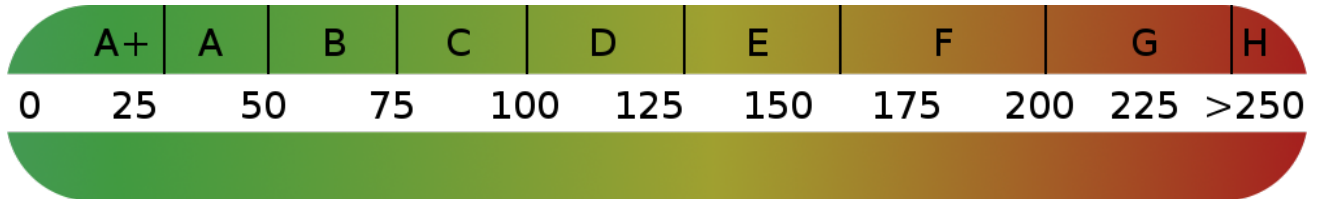
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien gegeben, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und zur Duisburger Innenstadt bieten. Die Autobahn A40 ist in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern zugutekommt und eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Rhein-Ruhr ermöglicht.

Die ruhige Lage bietet den Bewohnern eine entspannte Wohnatmosphäre, während die zentrale Position gleichzeitig den Zugang zu urbanen Annehmlichkeiten sicherstellt. Dies macht die Immobilie sowohl für junge Menschen als Einsteigerimmobilie als auch für Kapitalanleger attraktiv, da sie in einem gefragten Wohngebiet liegt, das potenzielle Mieter anzieht. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zu urbanen Einrichtungen schafft ein positives Umfeld, das den Bedürfnissen junger Menschen entgegenkommt und

somit ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung oder einen angenehmen Lebensstil bietet.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	63,34 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Flur mit Treppe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

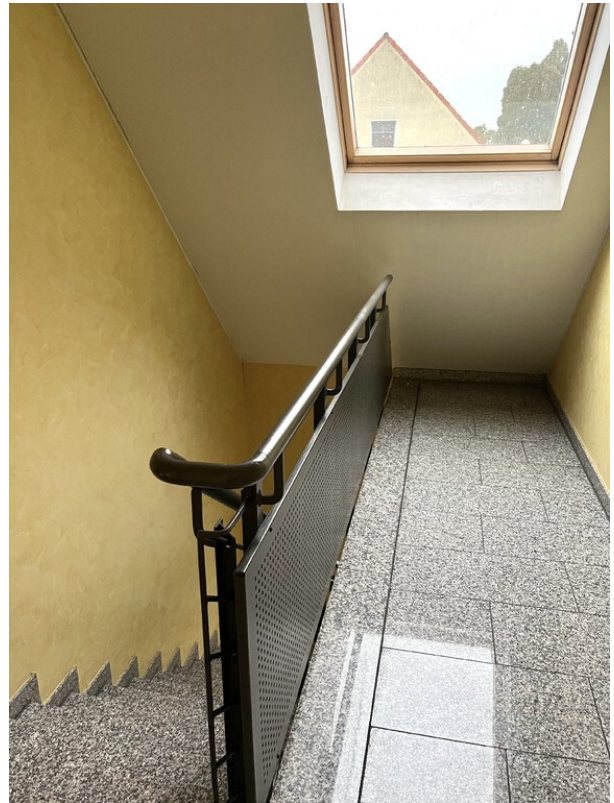


obere Etage

Exposé - Galerie



Blick von der Galerie in Wohnz



Treppenhaus



obere Etage

Exposé - Galerie



obere Etage



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Kellerabteil