



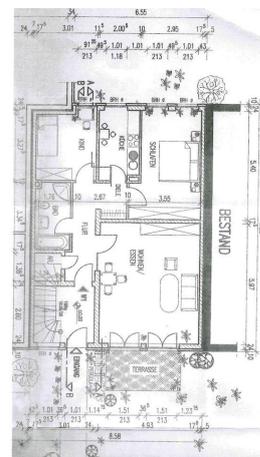
**Immobilien-Exposé**

# **Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten**

**Objekt-Nr.:**  
**66582-8518**

## Wohnung zur Miete

in 47228 Duisburg - Oestrum/Bergheim



## Details

Kaltmiete

**695 €**

Nebenkosten

**180 €**

Wohnfläche (ca.)

**82 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Etage

**0**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Wohneinheiten

**2**

Baujahr

**1997**

Zustand

**modernisiert**

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten 2-Familienhauses aus dem Jahre 1997. Die Wohnfläche beträgt ca. 82 m<sup>2</sup> bei folgender Raumaufteilung: Flur, geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Austritt auf die Terrasse und in den Garten, Küche mit Fenster, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein kleiner Abstellraum.

Im Dachgeschoss befindet sich noch ein Abstellraum sowie ein Stellplatz für die Waschmaschine, da das Gebäude nicht unterkellert ist. Obwohl kein fester PKW-Stellplatz zur Wohnung gehört, gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude.

Leider konnten wir keine Fotos von der Wohnung machen, daher bitten wir Sie, sich mit der Lage und dem Grundriss vertraut zu machen. Eine Besichtigung der Wohnung ist gerne möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung ist zeitgemäß und stilvoll ausgestattet, unter anderem verputzte Innenwände, Echtholzparkett in den Wohn-/Schlafräumen, Fliesen in der Küche und im Bad, Holztüren sowie teilweise Glastüren und besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Holz-Sprossenfenster.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne und effiziente Gas-Etagenheizung, wodurch die Heizkosten direkt vom Mieter an den Energieversorger gezahlt werden (die Heizkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten). Das Warmwasser wird über elektrische Durchlauferhitzer aufbereitet.

Die Wohnung wird unrenoviert übergeben, sodass der neue Mieter kleinere Renovierungsarbeiten selbst übernehmen müsste.

## **Sonstiges**

**WICHTIGER HINWEIS:** Der Eigentümer sucht ausschließlich seriöse und berufstätige Mieter, eine Übernahme der Miete durch das Amt kommt daher leider nicht infrage. Eine einwandfreie Schufa wird erwartet!

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 26.01.2021

Endenergieverbrauch Wärme: 144 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

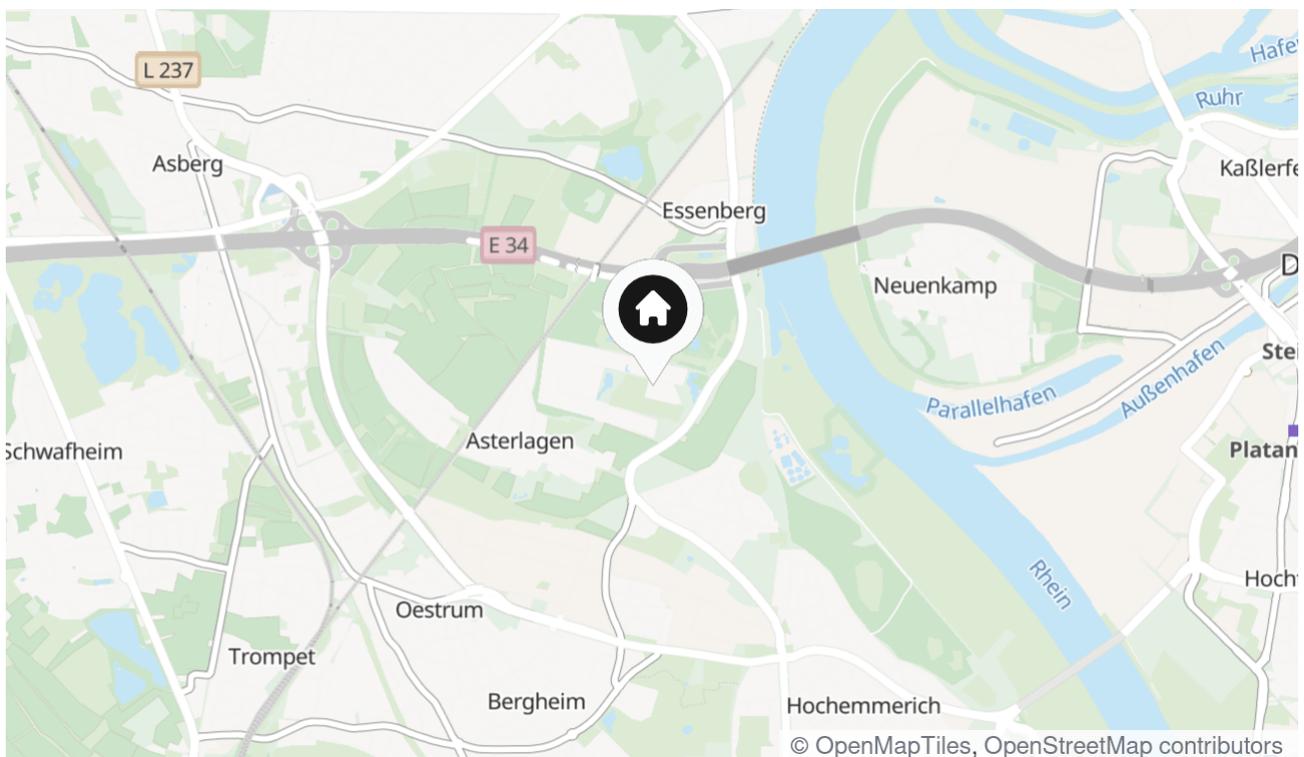
Energieeffizienzklasse: E

Ursprungsbaujahr: 1997

## Lage & Umgebung

47228 Duisburg - Oestrum/Bergheim

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend im linksrheinischen Stadtteil Duisburg-Rheinhausen-Bergheim. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das Johanniter-Krankenhaus sowie der Ortskern von Rheinhausen sind ebenfalls schnell erreichbar. Freizeitmöglichkeiten, wie der nahegelegene Toeppersee, bieten eine gute Erholungsmöglichkeit. Die Duisburger Innenstadt ist über die Rheinhausener Rheinbrücke ebenfalls bequem zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**144 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart

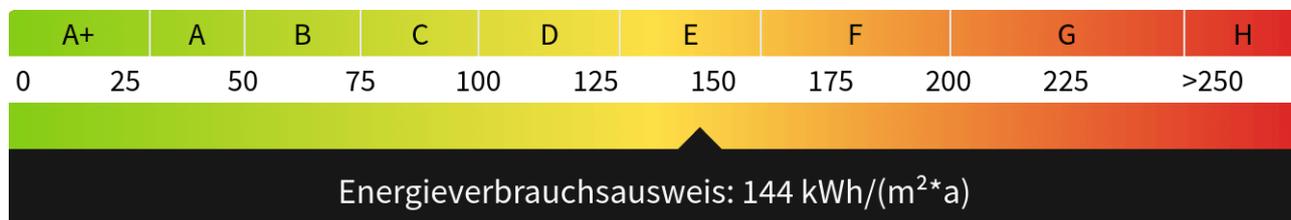
**Etagenheizung**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**25.01.2031**

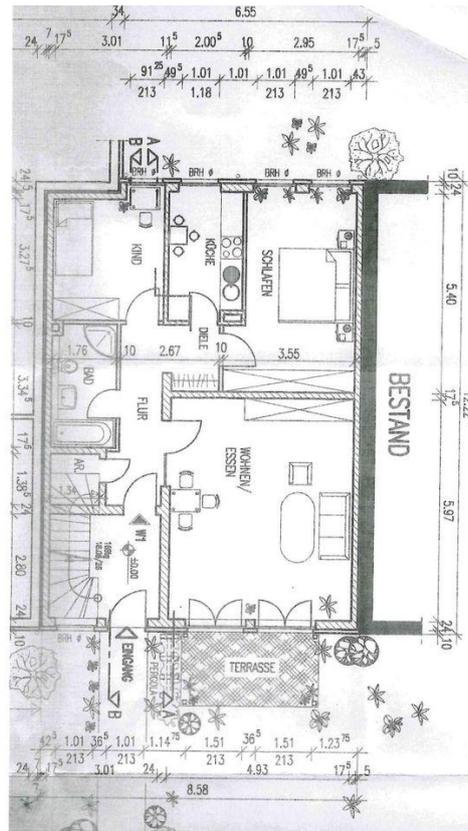




Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



Rückansicht



Grundriss

## Kontakt

### Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841-91990

E-Mail: [info@hoffmann-ivd.de](mailto:info@hoffmann-ivd.de)

### Ihr Ansprechpartner

Niklas Buccini

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

