Großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit hellem Tageslichtbad

Heiligenbaumstr. 85

47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Kaltmiete: 828,00 € (Courtagefrei)



Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de

1) Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Vermietung
Straße	Heiligenbaumstr. 85
Postleitzahl	47249
Ort	Duisburg
Etage	Dachgeschoss (links)
Wohnfläche	ca. 92,00 m²
Anzahl der Zimmer	4
Anzahl der Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Befeuerung	Erdgas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenanzahl	2
Fahrstuhl	Nein
Stellplätze	Nein
Balkon	Nein
Keller	Ja
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Vebrauchsausweis
Endenergieverbrauch	130,70 kwh/(m² ·a)
Energieausweis gültig bis	31.05.2026
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Kaltmiete	828,00 €

2) Beschreibung

Die ca. 92 m² große 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine großzügige und funktionale Raumaufteilung.

Sie verfügt über vielseitig nutzbare Wohn- und Schlafräume, eine separate Küche, eine geräumige Diele mit praktischer Abstellkammer sowie ein großes Badezimmer.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

3) Impressionen



Badezimmer



Diele mit Abstellkammer



Diele mit Abstellkammer (Einrichtungsbeispiel)

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer (Einrichtungsbeispiel)



Schlafzimmer



Schlafzimmer (Einrichtungsbeispiel)

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de



Küche



Küche (Einrichtungsbeispiel)



Kinderzimmer



Kinderzimmer (Einrichtungsbeispiel)



Dachraum



Dachraum

4) Lage und Umgebung

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und grünen Duisburger Stadtteil Wanheim-Angerhausen und überzeugt durch ihre attraktive Lage mit einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar. Besonders für Berufspendler bietet der Standort eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Stadtbahnlinie U79 ermöglicht eine direkte Verbindung in die Innenstädte von Duisburg und Düsseldorf. Über die nahegelegene Autobahn A59 sind zudem das Ruhrgebiet, der Niederrhein sowie der Flughafen Düsseldorf gut erreichbar.

Auch hinsichtlich der Freizeitgestaltung überzeugt die Lage. Das beliebte Naherholungsgebiet Sechs-Seen-Platte sowie der Sportpark Duisburg mit seinen vielfältigen Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.



Lage und Umgebung

5) Ausstattung im Überblick

- **Gasetagenheizung**
- **Badezimmer** mit:
  - Badewanne
  - Dusche
  - Fließen in moderner Optik
- **Zugehöriger Kellerraum**
- **Gepflegter Allgemeinzustand der Wohnung und des Hauses**

6) Mietkonditionen

Kaltmiete	**828,00 €/ Monat**
Betriebskosten (Vorauszahlung)	**115,00 €/ Monat**
Gesamtmiete	**943,00 €/ Monat**
Kaution	**2.484,00 € (3 Monatskaltmieten)**
Bezugsfrei ab	**sofort**

Hinweis: Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine wohnungseigene Gasetagenheizung. Eine **Heizkostenvorauszahlung** gegenüber dem Vermieter fällt daher nicht an; der Mieter ist verpflichtet, die hierfür erforderliche Gas-/Energieversorgung eigenständig anzumelden und die daraus resultierenden Kosten direkt mit dem jeweiligen Versorger abzurechnen.