



Helle 1-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und modernem Bad

Heiligenbaumstr. 85
47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen
Kaltmiete: 345,00 € (Courtagefrei)



ca. 46 m² Wohnfläche

modernes Badezimmer

praktischer Wandschrank im Flur

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

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



1) Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Vermietung
Postleitzahl	47249
Ort	Duisburg
Etage	1. Obergeschoss (Mitte)
Wohnfläche	ca. 46 m ²
Anzahl der Zimmer	1
Anzahl der Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Befuerung	Erdgas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Nein
Stellplätze	Nein
Balkon	Nein
Keller	Ja
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	130,7 kWh/(m ² · a)
Energieausweis gültig bis	31.05.2026
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Kaltmiete	345,00 €

2) Beschreibung

Die ca. 46 m² große 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Sie umfasst einen gut nutzbaren Wohn-/Schlafbereich, eine separate Küche, einen Flur mit praktischem Wandschrank sowie ein modernes Badezimmer. Die klare Raumaufteilung ermöglicht eine zweckmäßige Möblierung und eignet sich insbesondere für Einzelpersonen.

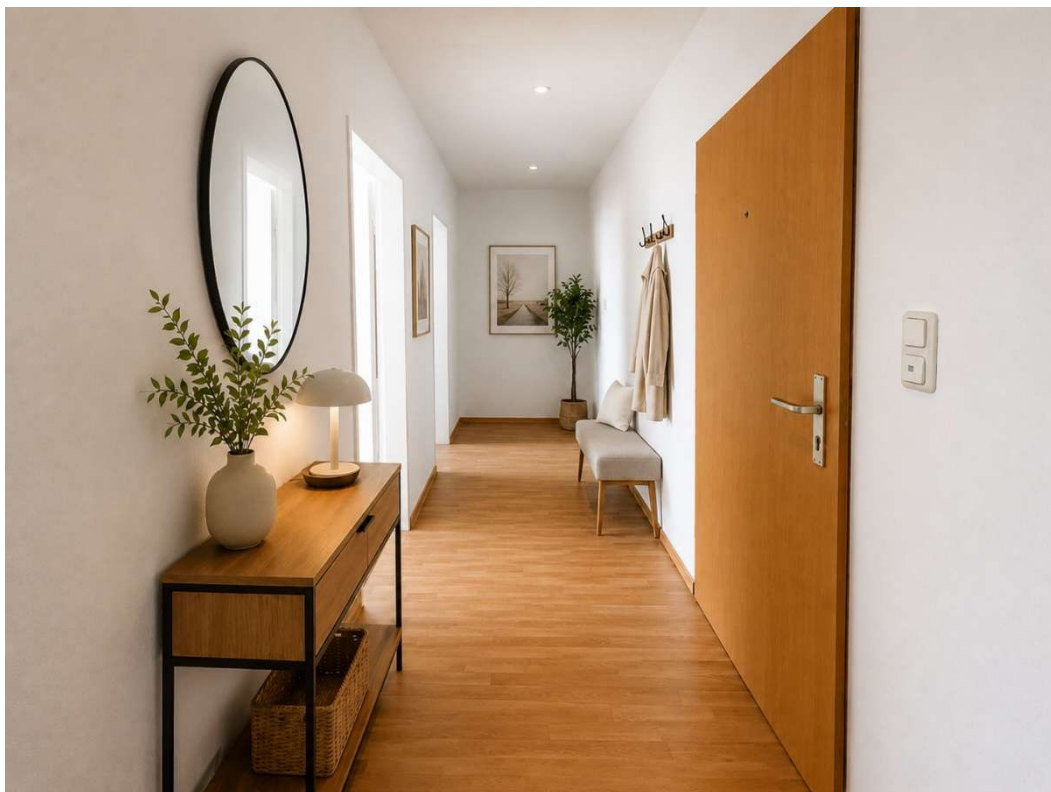
3) Impressionen



Badezimmer



Flur



Flur (Einrichtungsbeispiel)

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

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



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer (Einrichtungsbeispiel)

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

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



Küche



Küche (Einrichtungsbeispiel)

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

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



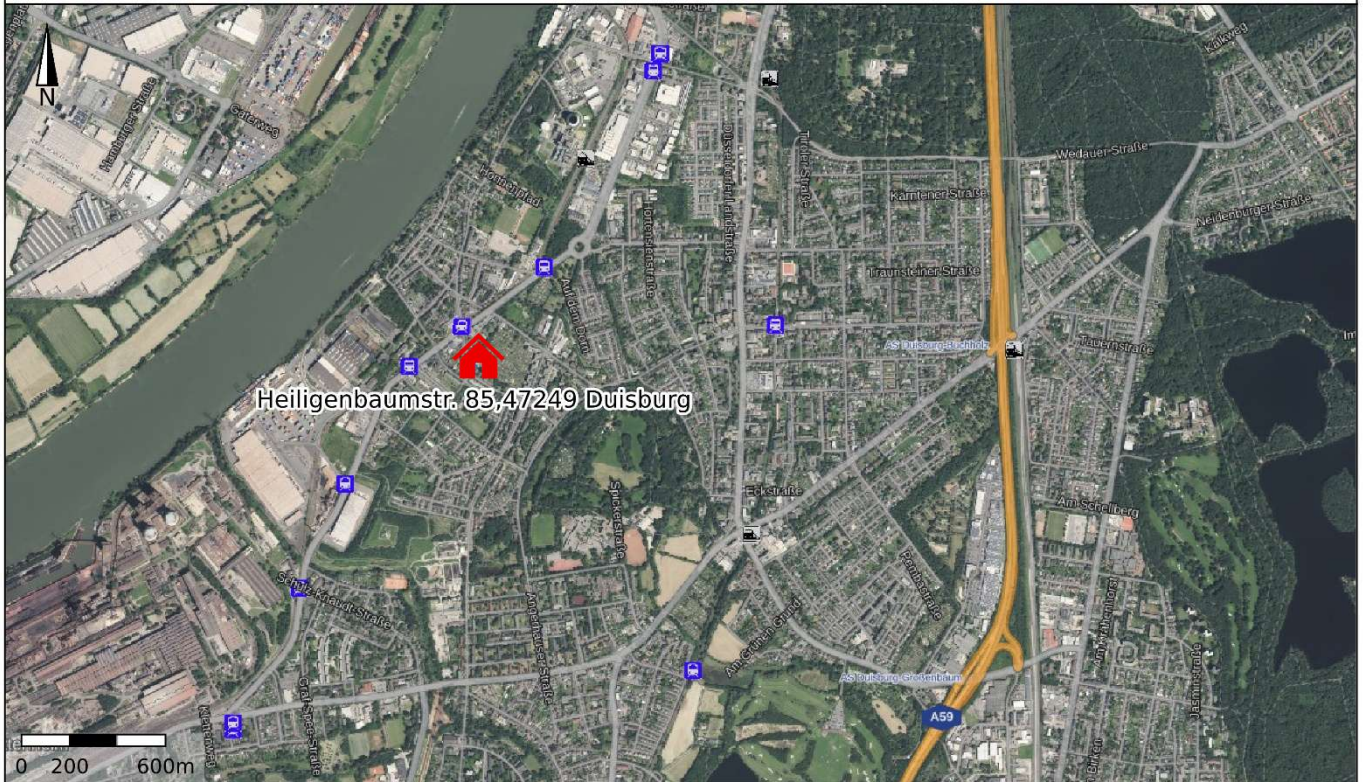
Wandschrank im Flur

4) Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt im ruhigen und grünen Duisburger Stadtteil Wanheim-Angerhausen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Nähe. Berufspendler profitieren von der exzellenten Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Linie U79 verbindet das Viertel direkt mit den Innenstädten von Duisburg und Düsseldorf, während die nahegelegene Autobahn A59 schnelle Wege ins gesamte Ruhrgebiet, Niederrhein und zum Flughafen Düsseldorf garantieren.

Zudem besticht die Lage durch einen enormen Freizeitwert, da das beliebte Naherholungsgebiet der Sechs-Seen-Platte und der Sportpark Duisburg mit seinen vielseitigen Sportangeboten nur wenige Minuten entfernt liegen.



Lage und Umgebung

5) Ausstattung im Überblick

- **weiße Kunststoffsterrahmen mit Isolierverglasung**
- **Badezimmer mit:**
 - Badewanne
 - Spiegel
 - Handtuchheizung
 - Waschmaschinenanschluss
 - Spiegel
- **Zugehöriger Kellerraum**
- **Gepflegter Allgemeinzustand der Wohnung und des Hauses**

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

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



6) Mietkonditionen

Kaltmiete	345,00 €/ Monat
Betriebskosten (Vorauszahlung)	90,00 €/ Monat
Gesamtmiete	435,00 €/ Monat
Kaution	1035,00 € (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.