

Altersgerechte barrierearme 3 Zimmer \*Aufzug vorhanden\*

## Preise & Kosten

Nettokaltmiete	768,84 €
Warmmiete	1.048,84 €
Nebenkosten	280 €
Heizkosten	70 €
Kaution	1.538 €
Stellplatzmiete	40 €
Freiplatz	



## Objektbeschreibung

Die 3 Zimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1957. Eine Kernsanierung erfolgte 2017/2018.

Das Haus ist ebenerdig zu betreten und verfügt über einen Aufzug vom Keller bis zum 4. Obergeschoss.

Die Wohnung ist barrierefrei gem. den Spezifikationen der KfW für altersgerechte Wohnungen.

Auf ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich diese Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in Verbindung mit einem großzügigen Balkon.

Aufteilung der Wohnung:

Wohnraum mit offener Küche und Zugang zum Balkon

Schlafräum

Arbeitszimmer/Gästezimmer

Diele

Bad mit ebenerdiger Dusche

Balkon(ca. 10m<sup>2</sup> Grundfläche)

Bodenbelag: Diele, Küche und Bad mit Fliesen

Wohnzimmer, Arbeitszimmer mit Vinyl

Die Wohnung wird über eine Fernwärmeheizung mit Warmwasserbereitung beheizt. Die Nebenkosten von 280 EUR beinhalten Heizung, Treppenhausreinigung, Schnee- und Mülldienst.

Die Kaution in Höhe von 2 Kaltmieten ist bei Mietbeginn zu entrichten.



### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Neubau
Verfügbar ab	01.01.2025



Kündigungsverzicht beträgt 2 Jahre  
 - Weitere Ausstattungsdetails finden Sie weiter unten -  
 Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
 Dann fordern Sie unverbindlich ein Exposé an und schauen sich das Objekt  
 DISKRET von außen an.  
 Eine Exposé-Anforderung nur unter Angabe Ihrer E-Mail-Adresse ist nicht  
 möglich. Bitte geben Sie Ihre komplette Adresse an.  
 Bei weiterem Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit  
 Ihnen.

### Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Aufzug	Personenaufzug

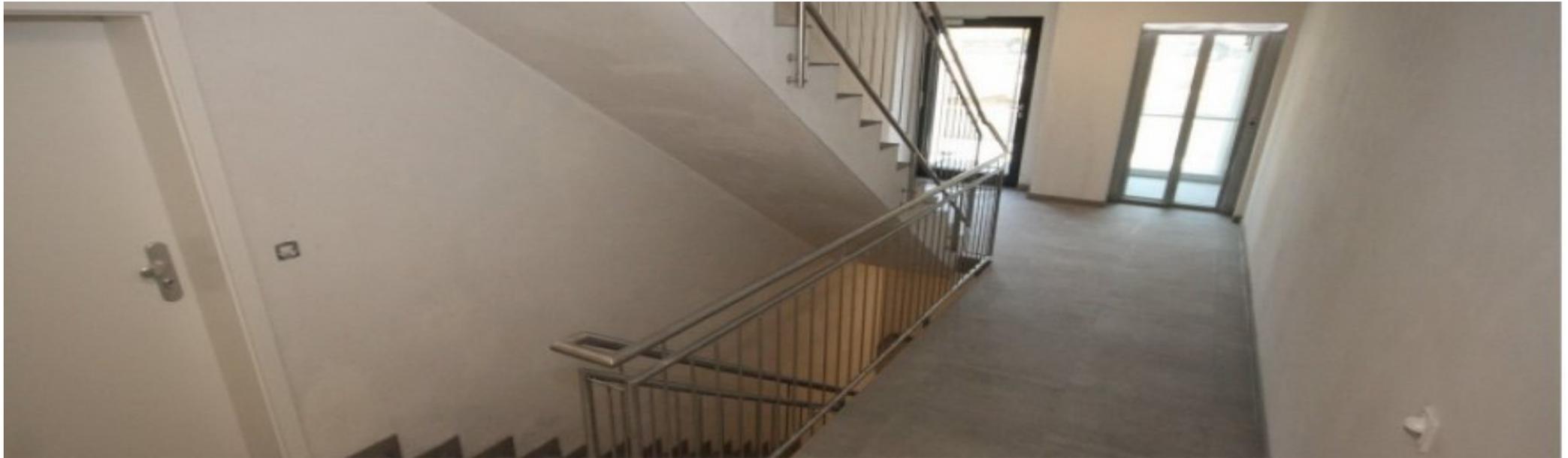


### Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in Duisburg Huckingen, in unmittelbarer Nähe des "Alter Angerbach"

Die öffentlichen Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken finden Sie in der näheren Umgebung.

In wenigen Minuten erreichen Sie die A59 und A52 und haben somit optimale Verbindung zu allen Stadteilen von Duisburg und Düsseldorf..



## Ausstattung

### Ausstattungsdetails:

- Kündigungsverzicht 2 Jahre
- Videoüberwachung im Eingangsbereich und Aussen Gelände
- Aufzug vom Keller bis in die oberste Etage
- Treppenhaus mit Naturstein
- Wohnungseingangstüre mit 3-facher Verriegelung
- Gegensprechanlage
- Bad mit bodengleiche Dusche, LED Einbaustrahler, Glas Duschkabine
- Balkon mit Stromanschluss (ca. 10m<sup>2</sup> Grundfläche) mit Glasbrüstung
- Markisen dürfen nicht angebracht werden
- Fliesen befinden sich im Flur, Bad und Küche. Küche mit Fliesenspiegel
- Beheizt wird die Wohnung über eine Etagen Fernwärmeheizung mit Warmwasser
- Neue Elektro und Sanitärinstallation
- Wasseruhr
- Waschmaschinenanschluss nur im Waschraum
- Trockenraum
- Eigener Kellerraum mit Stromanschluss
- Fahrradgarage mit Stromanschluss für E-Bikes
- Ein PKW Stellplatz kann für monatlich 40 EUR angemietet werden.



## Sonstiges

Sie sind selber Eigentümer und planen den Verkauf Ihrer Immobilie?  
Von der Marktbewertung bis zum Kaufvertrag sind wir für Sie da.  
+++auch am Wochenende sind wir per Mail und Telefon erreichbar+++  
Sa. / So. von 11.00- 17.00 Uhr, Tel. 02 03 - 28 09 89 0  
[www.Unsermakler.de](http://www.Unsermakler.de).



Wohnbereich Küche Balkon



Wohnbereich Küche



Küche



Bad



Bad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



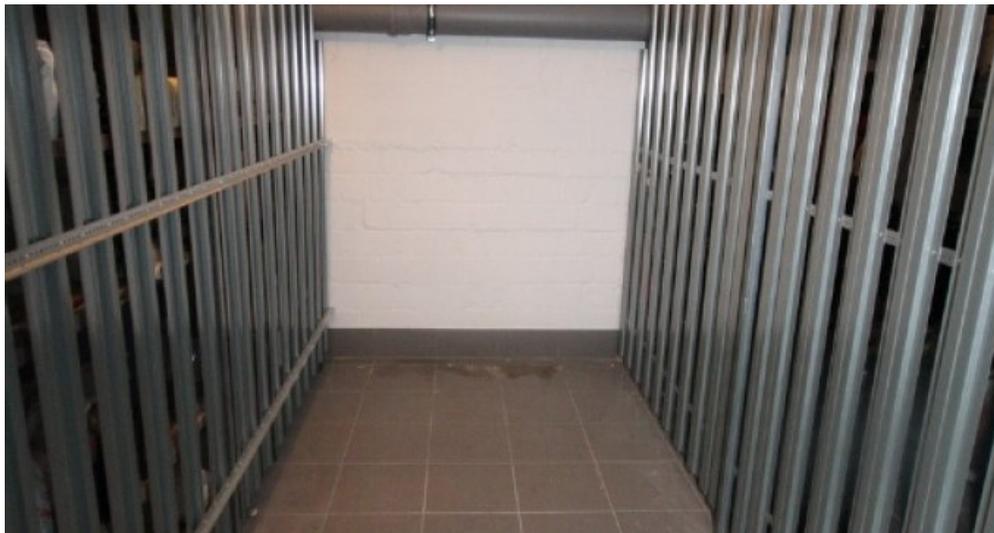
Arbeits\_Gästezimmer



Gegensprechanlage



Kellerflur



Kellerflur



Trockenraum



Wasch\_Trockenraum



Stellplätze hinter dem Haus



Abstellplatz für die Mülltonnen



Zugang für Rollstuhlfahrer

## Anbieter

unsermakler GmbH  
Sittardsberger Allee 101  
47249 Duisburg

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