



## Modernisierte 3,5 Zimmer Wohnung in Walsum

714 €

Gesamtmiete

474 €

Kaltmiete

240 €

Nebenkosten

68.13 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

3.5

Zimmer

### Allgemeine Informationen

#### Informationen zur Wohnung

<b>Frei ab:</b>	01.01.1990
<b>Objekt-ID:</b>	4016/10/39
<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Etage:</b>	1.0G
<b>Zimmeranzahl:</b>	3.5
<b>Balkon:</b>	Ja
<b>TV-Anschluss:</b>	Kabel digital (Vodafone)
<b>Warmwasserzähler:</b>	Ja
<b>Kaltwasserzähler:</b>	Ja

## Informationen zum Gebäude

<b>Adresse:</b>	Emscherstr.
<b>PLZ:</b>	47179
<b>Ort:</b>	Duisburg-Aldenrade
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Aufzug:</b>	Nein
<b>Zentrale Warmwasserversorgung:</b>	Ja

## Informationen zur Miete

<b>Kaltmiete:</b>	474,00 €
<b>Wassergeld:</b>	40,00 €
<b>Heizkosten:</b>	110,00 €
<b>Sonstige Betriebskosten:</b>	90,00 €

## Energieausweis

<b>Energieausweis-Art:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energiewert (kWh/m<sup>2</sup>*a):</b>	101
<b>Heizungsart:</b>	Fernwärme

## Ausstattung

Kalt- und Warmwasserzähler, Fernwärme, Balkon, Wohnungsmodernisierung (Bad, Innentüren, Elektroanlage) 2024

## Umgebung

Die Wohnung befindet sich in 47179 Duisburg-Fahrn im nördlichsten Stadtteil Duisburgs. Der Ort liegt am Niederrhein, ca. 10 km von der Innenstadt Duisburgs entfernt. Duisburg ist eine Univeritätsstadt mit ca. 500.000 Einwohnern. Der Wohnort hat eine Anbindung an die Autobahnen A59, A2, A40, A42. Mit einer Straßenbahnverbindung nach Duisburg und Dinslaken.

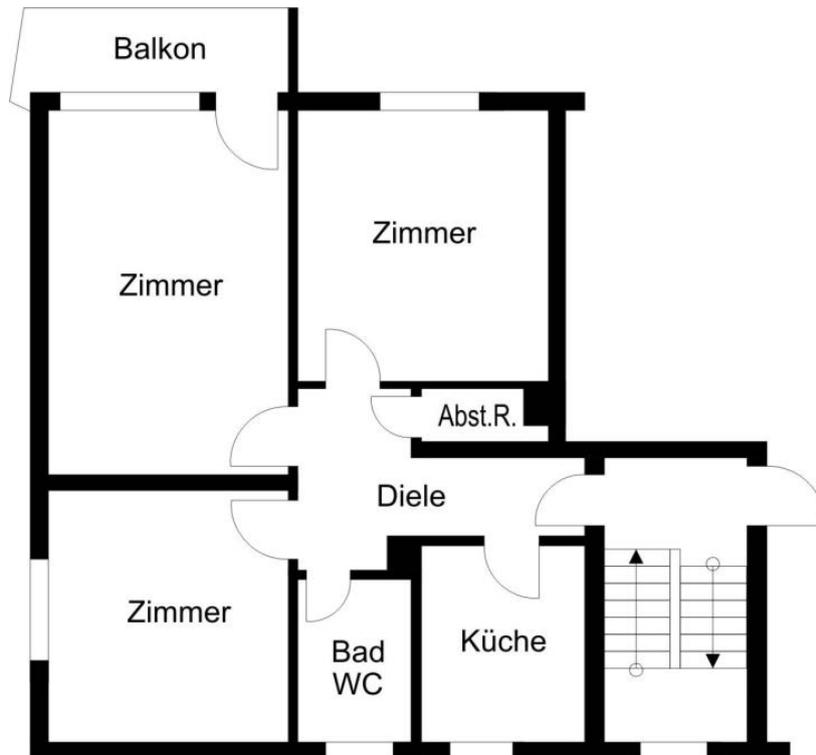
### In der Nähe befinden sich:

- Kindergarten
- Grundschule
- Realschule
- Gymnasium
- Freibad/Hallenbad
- Thermalbad (Niederrhein-Therme)
- Sportverein/Sportplatz
- Naturschutzgebiet Rheinaue

### Einkaufsmöglichkeiten:

- für den täglichen Bedarf in der Nähe
- Wochenmarkt in den Nachbarstädten Mülheim/Essen/Düsseldorf.

## Grundriss





## Kontakt

Jonas Wiemann

**Moltkestr. 4  
46535 Dinslaken**

 **02064 6208-27**

 **02064 6208-89**

 **j.wiemann@wohnbau-  
dinslaken.de**