


# DUISBURG SÜD – luxuriös barrierefrei Wohnen – 3 Zimmer, Gäste-WC, Balkon, Tiefgarage

Preis: 1.338,00€ Kaltmiete | 96,96 m<sup>2</sup> | 3,00 Zimmer | barrierefrei



Wohn- und Businesspark **DU Village** Duisburg-Buchholz

#TOP Lage in Duisburg Süd,  
luxuriöse 3 Zimmerwohnung ca. 96,96 m<sup>2</sup>,  
mit Gäste WC, Balkon und TG-Stellplatz

## ZU VERMIETEN

1. OG - Südlage/Wohnen/Essen/Balkon

**Haus&Haus Immobilien** Luxuriös barrierefrei Wohnen. Exklusive Ausstattungen.

<b>Schlafzimmer:</b>	2	<b>Badezimmer:</b>	1
<b>Wohnfläche:</b>	96,96 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse / Balkon:</b>	7,80 m <sup>2</sup>
<b>Garage / Stellplatz:</b>	Tiefgarage	<b>Heizart:</b>	Fernwärme
<b>Energiewert:</b>	A   55,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)		

## Objektbeschreibung

Luxuriös barrierefrei Wohnen im Wohnpark DU Village, an der Düsseldorfer Landstraße 155, Duisburg Süd.

Sie planen Ihren zweiten Lebensabschnitt? Sie wollen barrierefrei wohnen und flexibel bleiben, möchten auf keine lieb gewonnenen Gewohnheiten verzichten? Dann sollten Sie sich diese außergewöhnliche 1. Obergeschoss Wohnung mit vielen exklusiven Ausstattungen unbedingt anschauen.

**1. OBERGESCHOSS WOHNUNG:** Die Wohnfläche als 3 Zimmerwohnung mit Balkon (Südlage) beträgt ca. 96,96 m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über ein Gäste WC sowie über zwei Abstellräume. Ein Kellerraum (Nutzfläche) mit ca. 8,00 m<sup>2</sup> sowie ein Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz, Fahrradabstellplatz (Nutzflächen) ist ebenfalls im Souterrain vorhanden.

Mit dem Aufzug erreichen Sie mühelos das Untergeschoss sowie die Tiefgarage. Die Außenanlage sowie die Tiefgarage, werden nach neustem Standard videoüberwacht.

## AUSSTATTUNG DER WOHNUNG:

Die barrierefreie Wohnung ist komplett mit Flies-Tapete ausgestattet und weiss gestrichen.

Fußbodenheizung in allen Räumen, die zonenreguliert mit elektronischen Thermostaten angesteuert werden kann. Der Wohnbereich und offener Küchenbereich, verfügen über eine bodentiefe Hebeschiebe-Fensteranlage und ist somit hell und lichtdurchflutet.

Alle Fenster sind 3fach mit Wärmeschutzglas ausgestattet und verfügen über elektrisch gesteuerte Außenrollladen. Elektrische Ausstattung in der Wohnung, Marke GIRA. Videogegensprechanlage mit farbigem Bildschirm.

Zentralschließanlage (ein Schlüssel!) für fast alle Türen/Zwischentüren. Helle großformatige hochwertige Bodenfliesen mit Sockelfliesen einheitlich in allen Räumen, inklusive in den sanitären Bereichen inklusive Wandfliesen. Zwei Abstellräume (mit Regalen) – Nützlich und wertvoll. Abstellraum 1 ca. 2,51 m<sup>2</sup> Abstellraum 2 ca. 1,82 m<sup>2</sup>.

BARRIEREFREIES BADEZIMMER: Dieses Badezimmer ist ein Traum auf ca. 11,00 m<sup>2</sup>! Übergroße bodentiefe Duschfläche, mit Regenschauerdusche großer hochwertiger Waschtisch, Hänge WC, Badezimmer ist mit einem Fenster und Außenrolllade ausgestattet.

TIEFGARAGENSTELLPLATZ: Zur Obergeschosswohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, welcher mit einer monatlichen Miete in Höhe von EUR 110,00 angemietet werden kann.

## Ausstattung

- Flies Tapete tapeziert, weiß gestrichen
- Fußbodenheizung, elektronische Thermostate (Smarthome APP Steuerung)
- Hebeschiebenfensteranlage im Wohnbereich
- Videogegensprechanlage mit farbigem Display
- helle großformatige Bodenfliesen/Wandfliesen
- Satellitenanschluss
- elektrische Ausstattung gesamte Wohnung, Marke GIRA
- DV Verkabelung in allen Räumen
- Zentralschließanlage (ein Schlüssel!)
- barrierefreies Badezimmer mit Regenschauerdusche
- Gäste WC
- Balkon mit hellen Bodenfliesen
- 2 Abstellräume mit Ausstattung
- neuste VDE Elektrik Ausstattung
- 3fach Wärmeschutzverglasung
- alle Fenster mit elektrischen Außenrollladen
- sehr hohe Energieeffizienz (Güte: A 55,40 kWh m<sup>2</sup> a)
- Aufzug alle Ebenen
- Gäste WC
- Kellerraum (Nutzfläche)
- Waschmaschinen/Trockner Stellplatz (Nutzfläche)
- Fahrradabstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz (separate Miete)

## Lagebeschreibung

Duisburg Süd – Buchholz – DU Village. Sehr gute Infrastruktur: Sittardsberg ca. 200 Meter, Haltestelle U79 Ärzte, Einkaufen, Bäcker Apotheke, Sparkasse, u.v.m.

Sehr gute Nähe zu DU Huckingen, mit Autobahnanschlüssen A59, A524, weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln.



Burkhard Krohn

Besichtigungstermine nach Absprache, bitte rufen Sie mich an.

Telefon: 02103 97 84 630 | Mobil: 0152 33 76 96 87 | [www.hausundhaus.de](http://www.hausundhaus.de)

Haus&Haus Immobilien | Immobilienverwaltung  
Bismarck Passage 4  
40721 Hilden