

Immo Scout24 Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1 OG, mit Garage für 3 PKW's und Grube

Scout-ID: 161472879 <https://www.immobilienscout24.de/expose/161472879>



Adresse

Hölscherstraße 10, Neumühl, 47167 Duisburg

Anbieter

Herr Bernd Fischermanns
Immobilien Fischermanns
Identität verifiziert



Floorsweg 19
47661 Issum
Mobil: 01512 8722465
www.immobilien-fischermanns.de

Meine Notiz!

Objektdetails

[Ausblenden](#)

577,50 € **2** **77 m²** **977,50 €**

Kaltmiete

Zi.

Fläche

Warmmiete

Balkon/ Terrasse Keller Einbauküche

Wohnungstyp: **Etagenwohnung**

Etage : **1 von 1**

Wohnfläche ca.: **77 m²**

Nutzfläche ca.: **25 m²**

Bezugsfrei ab : **01.11.2025**

Zimmer: **2**

Schlafzimmer : **1**

Badezimmer :	1
Haustiere:	Nein
Garage/ Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/ Stellplatz :	3

Kosten

Kaltmiete:	577,50 €
Nebenkosten:	+ 250 €
Heizkosten:	in Nebenkosten enthalten
Gesamtmieta:	977,50 €
Kautiaon o. Genossenschaftsanteile:	1732,50€
Miete für Garage/Stellplatz:	150 €

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr:	1975
Letzte Modernisierung/ Sanierung :	2018
Objektzustand:	Modernisiert
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Energieausweis:	liegt vor
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	188,61 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis :	1975

Objektbeschreibung

Diese charmante, vollständig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachter Ausstattung und bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause zum Wohlfühlen.

Die sanierten Räume überzeugen durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Beide Zimmer sind optimal geschnitten und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Wohn- und Schlafbereich oder als Homeoffice und Rückzugsort.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zum entspannten Verweilen einlädt. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag die Seele baumeln lassen, Ihren Morgenkaffee genießen oder laue Sommerabende ausklingen lassen. Der Balkon bietet Ihnen Ihre ganz persönliche Oase der Erholung.

Für kulinarische Genüsse sorgt die hochwertige, moderne Einbauküche, die Sie optional für 2.000 Euro vom Vermieter übernehmen können. Diese ist funktional durchdacht und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten für komfortables Kochen und Genießen.

Der zusätzliche Kellerraum bietet wertvollen Stauraum für Gegenstände des täglichen Bedarfs, saisonale Artikel oder Hobbyutensilien.

Ein außergewöhnlicher Vorteil dieser Immobilie ist die dazugehörige großzügige Garage mit den beeindruckenden Maßen von 12,0m × 3,0m, die Platz für bis zu drei PKW's bietet. Die Garage verfügt zusätzlich über eine praktische Grube – ideal für Hobbyschrauber oder professionelle Fahrzeugwartung. Darüber hinaus steht Ihnen an der Garage noch ein weiterer Keller-/Lagerraum zur Verfügung, der nochmals zusätzlichen Stauraum für größere Gegenstände oder Werkzeuge bietet.

Die Wohnung steht Ihnen ab dem 01.11.2025 zur Verfügung und eignet sich perfekt für Singles, Paare oder als stilvoller Zweitwohnsitz. Hier finden Sie alles, was modernes Wohnen ausmacht: Komfort, Gemütlichkeit und durchdachte Ausstattung in einem attraktiven Gesamtpaket mit außergewöhnlich großzügigen Stellplatz- und Lagermöglichkeiten.

Ausstattung

- Einbauküche kann übernommen werden
- Wohn Esszimmer mit Echtholz Parkett
- Badezimmer mit Fußboden Heizung
- Öl Heizung aus 2008
- Sanierung Fassade Wärmedämmschutz
- nur drei Parteien im Objekt
- Fenster wurden/ werden getauscht
- Rolläden nicht vorhanden
- Plisses dienen zur Verdunkelung der Räume

Lage

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in Duisburg Neumühl. Die Buslinien 910, 935 und NE1 sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants und Supermärkte vor. Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, zwei Apotheken, ein Modegeschäft, eine Tierhandlung und eine Postannahmestelle.

Sonstiges

Ich weise darauf hin, dass die Haftung hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit der übermittelten Daten des Mietobjektes auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Handeln beschränkt ist, da alle Angaben auf Informationen des Vermieters beruhen, oder nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt wurden.

Bilder

[□ Ausblenden](#)



Hausansicht



Küche



Küche



Küche



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Badezimmer



Flur



Schlafzimmer



Balkon



Hausansicht



Flur



Kellerraum



Trockenkeller



Waschraum



Garage

Karte

[Ausblenden](#)

