

# EXPOSÉ

+++ERSTBEZUG N. SAN.-TOP 3-RWG VOLLMÖBLIERT IN DUISBURGS  
BESTER LAGE MIT 2 BALKONEN, EBK UND GARTEN+++



## ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung  
Adresse: 47058 Duisburg / Duissern  
Baujahr: 1980  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 142,09 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
Terrasse: ja  
Dachform: Satteldach

**VERMIETET**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

> Maisonettewohnung  
> Duisburg / Duissern  
> 3 Zimmer

> 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1243



## Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	47058 Duisburg / Duissern, Wilhelmshöhe 1
Baujahr	1980
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	142,09 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	159,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE-02
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
möbliert	voll möbliert
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Ausstattung	LUXUS

Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Seniorenerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Maisonettewohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 3 Zimmer

- > 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1243



## Objektbeschreibung:

Willkommen in Duisburg Duissern! An den Puls von Deutschlands führendem Industriestandort bringt Dich diese topmoderne 3-Zimmer Wohndytle, die sich in einem Stadtteil mit Charme und Charakter - im Herzen der Wilhelmshöhe - niederlässt.

Nichts ruft "Du hast es geschafft" wie diese Adresse an der Wilhelmshöhe 1. Bei diesem gepflegten und extrem einladenden 142,09 Quadratmeter großem Heiligtum, bekommst Du nicht nur einfach ein neues Zuhause, sondern eine Wohnumgebung, die zu Deinem dynamischen und erfolgsorientierten Lebensstil passt.

Betritt den Raum und lass Dich von der positiven Energie und dem angenehmen Flair des riesigen Wohnbereichs fesseln. Hier hast Du genug Platz für einen gemütlichen Couchbereich und einen Essbereich, der geradezu danach schreit, die Bühne für Deine Dinnerpartys zu sein.

Das subjektive "Penthouse-Feeling" erreicht seinen Höhepunkt, wenn Du Dich auf einen der 3 großzügigen Balkone hinaus wagst. An sonnigen Tagen ist dies der ideale Ort, um Deine Vitamin D-Vorräte aufzufüllen und die Aussicht über das Stadtbild zu genießen. Begrüße den Tag mit einer heißen Tasse Kaffee oder lass ihn mit einem kühlen Drink in der Hand ausklingen. Hier kannst Du entspannen und die Sorgen des Tages einfach fort wehen lassen.

Seid versichert, dass hinter diesen Mauern eine komfortable Wohnatmosphäre auf Euch wartet.

Die 3 Zimmer sind äusserst geräumig, hell und verfügen über eine Vielzahl an Einrichtungsmöglichkeiten. Sie bieten die Freiheit, euren Einrichtungsphantasien freien Lauf zu lassen. Denkt an ein stylisches Home-Office oder ein Entertainment-Zimmer - die Möglichkeiten sind endlos.

Zusätzlich zur Wohnung gehört auch ein Keller dazu. Nutzt diesen Raum für, na ja, was auch immer ihr wollt. Vielleicht verstaut ihr dort eure Sportsachen oder macht daraus einen "Man Cave" oder "Lady Loft". Eurer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Du bekommst einen Lifestyle. Ein Schritt weiter in Richtung Unabhängigkeit, geschmackvoll und komfortabel leben. Hayao Miyazaki sagte einmal: "Manchmal ist das, was Du suchst, schon die ganze Zeit da." Vielleicht ist das hier Deine Chance, genau das zu finden. Wie ich immer sage, das Leben ist zu kurz, um nicht groß zu träumen - mach Deine Träume wahr und mach Wilhelmshöhe 1 zu Deiner neuen Adresse.

## Ausstattung:

- Einbauküche (montiert im Monat 10-2023) mit hochwertigen Einbaugeräten: Geschirrspüler und Dunstabzugshaube von NEFF, Kochfeld von NEFF / Induktion, Untertischgerät für Warmwasser v.

Stiebel Eltron 5L,

- Kühl-Gefrierkombination v. Liebherr (1,85m Höhe)
- Balkon 1 vom Wohnraum begehbar
- Balkon 2 vom Schlaf- / Arbeitszimmer begehbar
- Terrasse / gepflegter Garten vom Souterrain begehbar
- Fussbodenbelag Fliesen: Küche und Abstellraum in Holzoptik mit Fußbodenheizung
- Wohnraum und Badezimmer & Gäste-WC in Granitoptik
- - Spots mit energiesparenden LED-Lampen im Flur, Küche, Bädern
- energiesparender Durchlauferhitzer von STIEBEL ELTRON DHE (elektronisch gesteuert)
- USB Ladesteckdosen im Schlafzimmer und in der Küche
- TV Samsung 75 Zoll im EG
- Internetanschluss 250 MBit/s (bei Nutzung Aufpreis)
- GIRA IP Radio mit Deckenlautsprechern in der Küche
- energiesparende Fensteranlagen
- elektrische Rolläden mit SMART-HOME-Funktion (Gira) im Souterrain
- komplett neue Elektrik in der Wohnung (GIRA / HAGER)
- helle Räume - im Wohnzimmer mit Lichteinlass
- Abstellraum mit WAMA-Anschluss und Waschmaschine
- massiver Einbauschränk im Schlafzimmer / Souterrain
- gepflegtes Gemeinschaftseigentum

## Lagebeschreibung:

Der Duisburger Kaiserberg liegt im Stadtteil Duissern an der Stadtgrenze zu Mülheim an der Ruhr und zählt zu den absoluten Top Wohnlagen in Duisburg.

Hier beheimatet ist der älteste Stadtpark Duisburgs mit dem Botanischen Garten, der weltbekannte Duisburger Zoo sowie die Universität Duisburg/Essen.

Geprägt von altem Baumbestand und wunderschönen Wanderwegen lädt die Umgebung zum Verweilen ein.

Der Kaiserberg steht für tolle Altbauwohnungen, Alleen, begrünte Innenhöfe und Anwesen im Villenstil mit großzügigen Gärten.

Unser exklusives Immobilienangebot befindet sich direkt am botanischen Garten in einer sehr repräsentativen Lage fernab vom Stadtrummel. Dennoch ist die Duisburger Innenstadt, der Hauptbahnhof oder auch das Stadttheater nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Autobahn-Knotenpunkt "Kaiserberg" bietet eine optimale Anbindung an die Städte des Rhein-/Ruhrgebietes.

Aber auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie perfekt angebunden - Schulen, Kindergärten, alle Geschäfte des täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Hier lässt es sich ohne Zweifel perfekt aushalten!

## Sonstiges:

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 3 Zimmer

- > 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1243



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 159.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

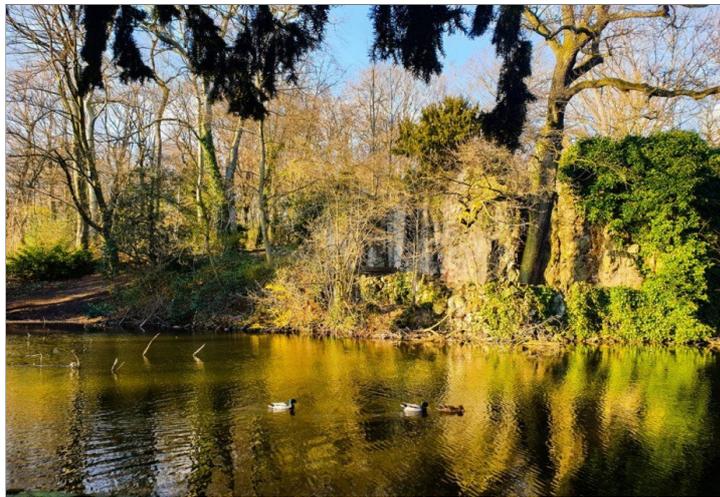
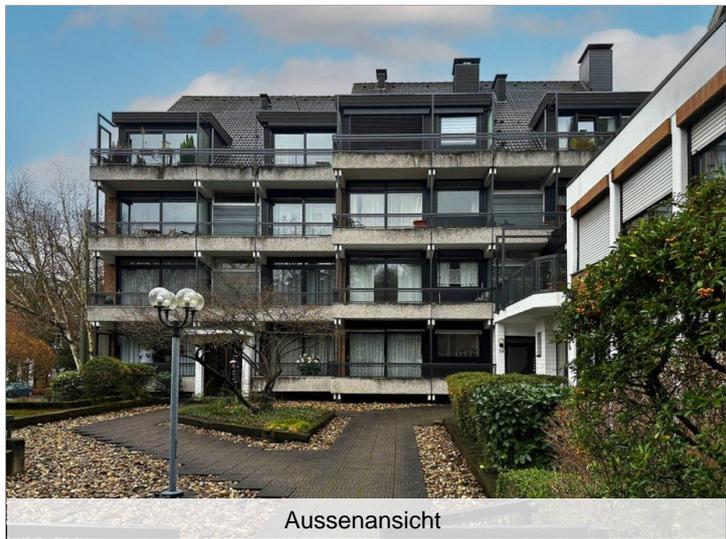
Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!  
Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
[info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de) - [www.le-apis-exklusiv.de](http://www.le-apis-exklusiv.de)

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 3 Zimmer

- > 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1243



Küche mit EBK



Wohn-/Essbereich



Eingangsbereich



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Küche mit EBK

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 3 Zimmer

- > 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1243



Küche mit EBK



Arbeitszimmer



GIRA IP Radio mit Deckenlautsprechern



Internetgesteuerte Heizkreisverteiler



Arbeitszimmer



Masterbad

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 3 Zimmer

- > 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1243



Masterbad



Gartenbereich mit Terrasse



Souterrain Schlafzimmer



Miele Waschtrockner



Souterrain Schlafzimmer



Lageplan

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 3 Zimmer

- > 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1243



Eingangsbereich



Küche mit EBK



Balkon v. Wohnzimmer



Arbeitszimmer

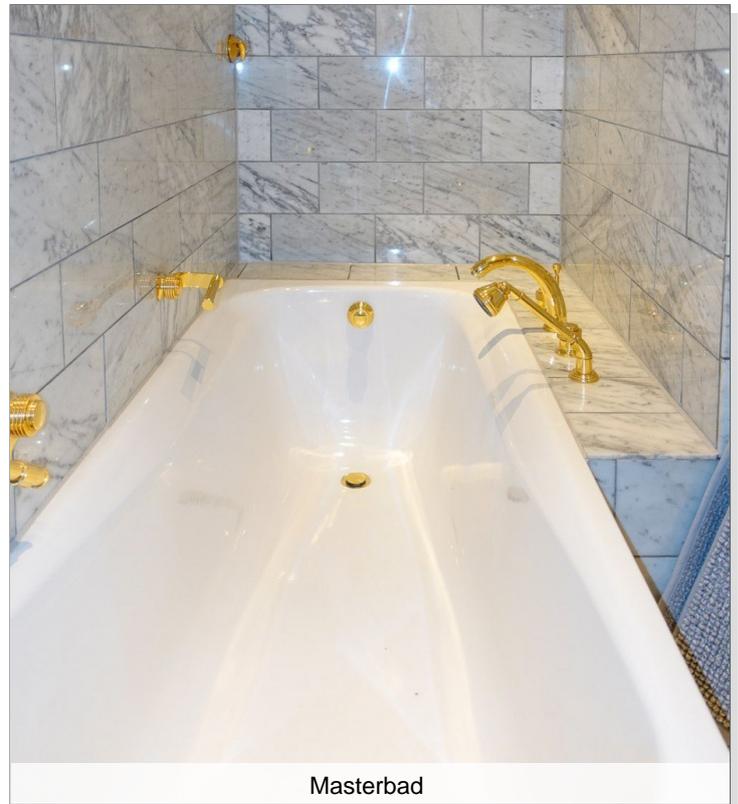
# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 3 Zimmer

- > 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1243



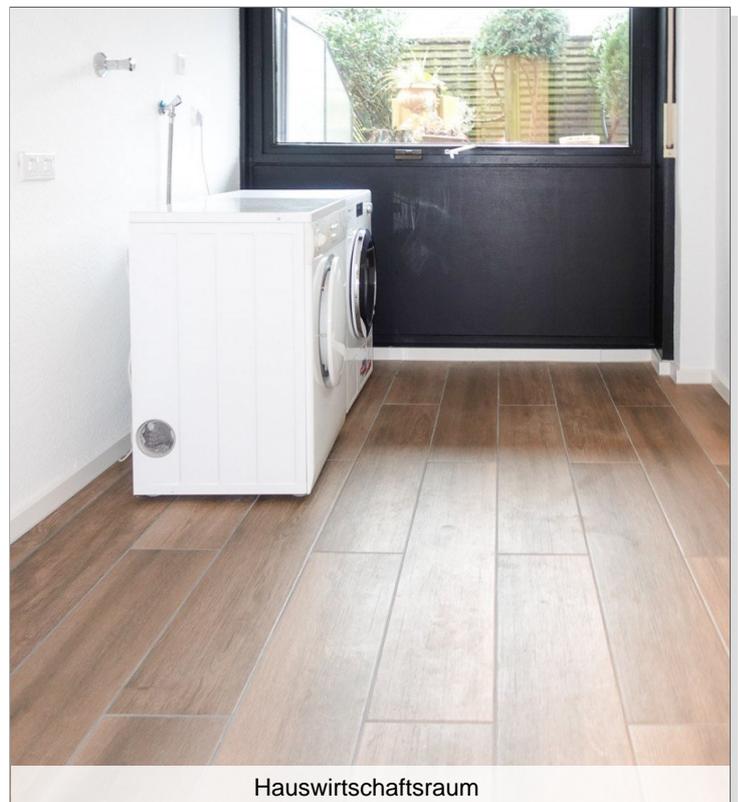
Zwischenflur



Masterbad



Gäste-WC

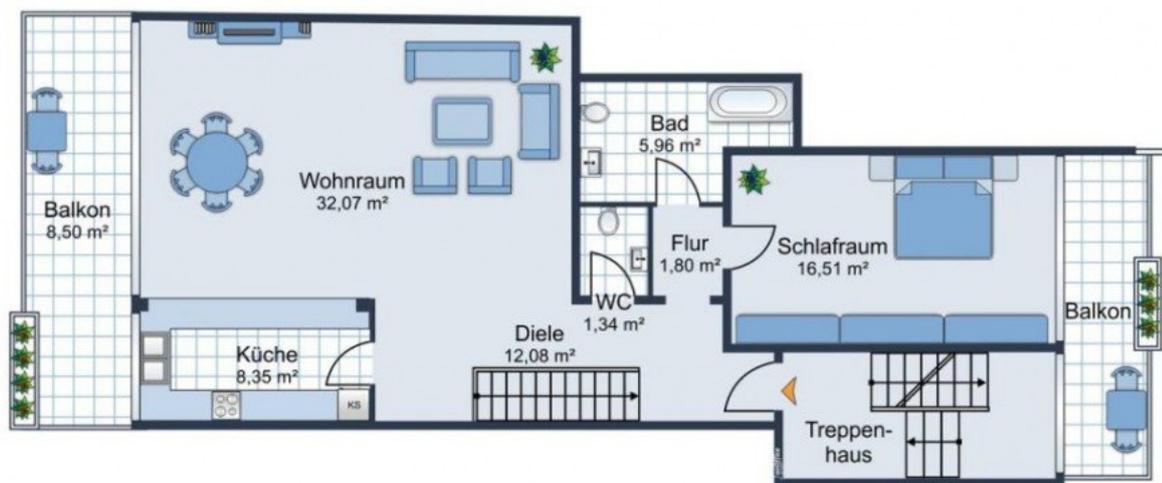


Hauswirtschaftsraum

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 3 Zimmer

- > 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1243



Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Duisburg / Duissern
- > 3 Zimmer

- > 142,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1243

