

# Renovierte 3.5-Zimmer-EG-Wohnung in Voerde Friedrichsfeld! (#101)

Erdgeschosswohnung



Schmaler Weg 46 46562 Voerde

## Wichtiges auf einen Blick

Kennung	101	Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Immobilienart	Erdgeschosswohnung	Rollladen vorhanden	Nein
Baujahr	1970	Balkon vorhanden	Ja
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Warmmiete	827,00 €
Zimmer	3	Kaution	1700
Bodenbelag	Vinyl	Heizkosten pro Monat	100,00 €
Qualität der Ausstattung	Normal	Heizkosten in Nebenkosten	Nein
Etage	0	Nebenkosten	140,00 €
Etagenanzahl	3	Kaltmiete	587,00 €
Verfügbar ab	01.05.2026		

## Galerie



Bad



Balkon



Wohnzimmer (2)



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Flur



Küche



Küche1



Schlafzimmer



Schlafzimmer (2)



Flur (2)



Ansicht vorne

## Grundrisse



20260325 Grundriss

## Über die Immobilie

Wir bieten Ihnen eine sehr schöne und gut geschnittene 3,5-Zimmer Wohnung auf dem Schmaler Weg 46 in 46562 Voerde zur Miete an.

Diese geräumige Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 8-Parteien-Haus und bietet Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes Wohnen benötigen.

Wir suchen ruhige, berufstätige Mieter mittleren Alters.

Die Wohnung wird derzeit komplett renoviert. Zur Renovierung gehört ein neues modernes Badezimmer mit Dusche, Wände Raufaser weiß gestrichen, Böden mit hochwertigen Vinylböden versehen. Erneuerung der Elektrik inklusiver Schalter und Steckdosen, neuer Fliesenspiegel, sowie Innentüren.

## Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1970
Letzte Modernisierung	2026
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	115 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energie mit Warmwasser	Nein

## Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Helle Küche mit Abstellkammer
- Schlafzimmer zum Garten gelegen

- Kinderzimmer
- Neues modernes Bad mit Dusche
- Balkon

Ein privater Kellerraum rundet das Mietangebot ab.

## Umfeld der Immobilie

Voerde-Friedrichsfeld ist für Mieter vor allem wegen seiner ruhigen, aber gut angebundenen Lage attraktiv. Der Stadtteil bietet eine Mischung aus bezahlbarem Wohnraum und viel Grün, was besonders Familien und Pendler sorgt. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Städten wie Duisburg und Wesel für gute Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten. Durch Bahn- und Straßenverbindungen ist man schnell in der Region unterwegs, während man vor Ort eine eher entspannte, nachbarschaftliche Atmosphäre genießt.

Vorteile für Mieter in Voerde-Friedrichsfeld:

- Bezahlbare Mieten: Deutlich günstiger als in nahegelegenen Großstädten, dadurch besonders attraktiv für Familien und Pendler
- Ruhige Wohnlage: Weniger Verkehr und Lärm, ideal für entspanntes Wohnen
- Gute Verkehrsanbindung: Schnelle Verbindungen nach Duisburg, Wesel und ins Ruhrgebiet (Bahn & Auto)
- Alltag gut abgedeckt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte in erreichbarer Nähe
- Hoher Freizeitwert: Viel Natur, Nähe zum Rhein sowie Rad- und Spazierwege
- Familienfreundlich: Ruhige Umgebung mit gewachsener Nachbarschaft
- Angenehmes Wohnklima: Mischung aus städtischer Nähe und dörflicher Ruhe

## Karte

