

## Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Svenja Assauer**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26724

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Keller

### IHR OBJEKT

Oswaldstraße 36  
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	47 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	354,00 €
+ Nebenkosten	103,00 €
inkl. Heizkosten	92,00 €
Gesamtmiete	549,00 €
Kaution	1.062 €
Expose-Nr.	28125-178-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: G
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 2-Familien- Haus aus dem Baujahr 1940. Die Wohnung wurde in 2010 modernisiert. Die Häuser sind etwas von der Straße zurückgesetzt.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „28125-178-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Der Ortsteil Walsum-Vierlinden bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Franz-Lenze-Platz lädt immer zu einem Spaziergang ein.

Der Innenstadtbereich der Nachbarstadt Dinslaken und das Zentrum von Duisburg-Walsum sind in wenigen Minuten bequem zu erreichen.

Kindergärten, alle Schultypen, Geschäfte und Läden sind vorhanden.

Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in den nahegelegenen Oberzentren Duisburg-Stadtmitte, Essen, Moers wie auch im CentrO-Oberhausen.

Durch die Naherholungsgebiete Walsumer Rheinaue und die Nähe zum Eppinghovener Wohnungswald mit der Rotbachwanderroute oder durch die Anbindung an den linken Niederrhein über die idyllische Walsumer Rheinfähre sind der Freizeitgestaltung keine Grenzen gesetzt.

Weitläufige Radwege, Fußballplätze, Tennisplätze und sonstige Sportplätze kommen den Wünschen eines jeden Sportlers entgegen.

Durch die gute Verkehrsanbindung an die A 59 und die B 8 sind die Dinslakener und die Duisburger Innenstadt, das Ruhrgebiet, der Niederrhein und die Region Düsseldorf ausgezeichnet zu erreichen.

Somit bietet die Wohnlage ideale Bedingungen für Berufspendler. Familien werden außerdem die Nähe zum Niederrhein und die unzähligen Ausflugsmöglichkeiten durch die Nähe zum Kreis Wesel zu schätzen wissen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- große Küche mit weißem Fliesenspiegel
- kleines Duschbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß)
- Diele
- Kellerraum
- Rauchmelder vorhanden
- Waschmaschinenanschluss in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben (Ausnahme: grauer Fliesenboden im Bad und die Deckenflächen sind Raufaser weiß hergerichtet). Die Türen in der Wohnung sind weiß.

Der Multimedianschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH/Unitymedia gestellt und ist in den Nebenkosten bereits enthalten.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

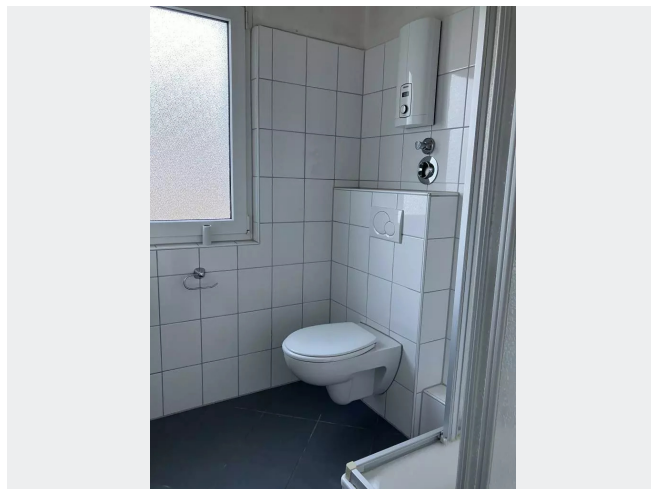
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Oswaldstr. 32-36



Duschbad mit Fenster



Oswaldstr. 32-36



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Modern White by Sahinbas - Ästhetische Zahnheilkunde und Implantologie	
	32 m
Medial Rehamode	391 m
Podologische Praxis Papesch	420 m
Zahncheck-Walsum Dr. Irga & Dr. Awan	519 m
Dr. Tonja Brock	552 m
... und 12 weitere	

### Einkaufen

Shell	519 m
Shell	519 m
Bäckerei Schollin	537 m
Aldi Süd	559 m
EDEKA Luft	579 m
... und 8 weitere	

### Bildung

Vennbruch-Schule	273 m
Vennbruch-Schule	273 m
Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	319 m
Musikschule-MS	559 m
Jürgen Vosmerbäumer Fahrschule	585 m
... und 14 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pizza Pazzo bei Winni	301 m
Pizzeria Mamma Mia   Pizza Lieferdienst Walsum ?	302 m
M. Minter	377 m
Glosemeier Catering, einfach fein	412 m
Pizzeria Da Mario	459 m
... und 32 weitere	

### Auto und Verkehr

Shell	519 m
Shell	519 m
NJ Auto Gallery & Service	551 m
hansi	593 m
Zweirad AjO GmbH	615 m
... und 14 weitere	

### Sonstiges

Shell	519 m
Agentur DU83	585 m
Lotto Schlubeck	588 m
Sparkasse Duisburg - ATM	680 m