

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### 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

Bahnhofstraße 191  
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	50 m²
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	429,00 €
+ Nebenkosten	166,00 €
inkl. Heizkosten	84,00 €
Gesamtmiete	679,00 €
Kaution	1.287 €

Expose-Nr.	28125-50-M
------------	------------



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: G
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m²\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 3-Familien- Haus aus dem Baujahr 1940. Die Häuser sind etwas von der Straße zurückgesetzt und umgeben von allgemeinen Grünflächen.

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 „28125-50-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 Rotbachwanderoute 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
- 1 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/Vodafone gestellt und ist in den Kosten 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!

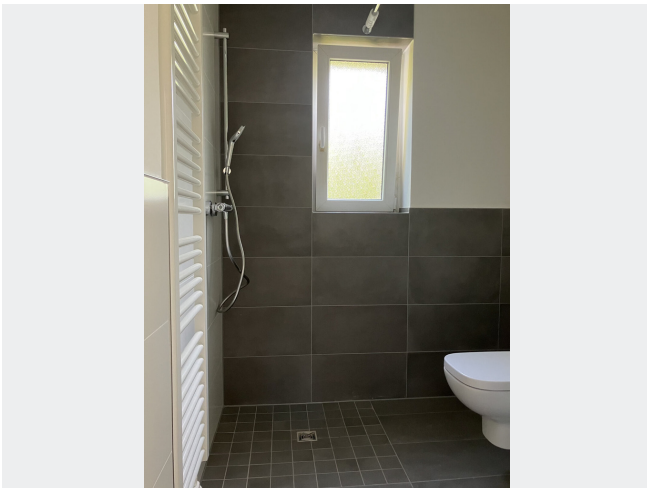
## BILDER



Bahnhofstr. 185-191



Beispielfoto Bad



Beispielfoto Bad



Bahnhofstr. 185-191



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Zeche Walsum	73 m
Glosemeier Catering, einfach fein	83 m
Sari Kanat 27 Ocakbasi	115 m
M. Minter	128 m
Allwetterbad Walsum	173 m
... und 29 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 577	581 m
Sparkasse Duisburg - ATM	614 m

### Gesundheit und Soziales

Podologische Praxis Papesch	74 m
Medial Rehamode	108 m
Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc	507 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	600 m
Dr. med. Christoph Schmellenkamp	624 m
... und 10 weitere	

### Auto und Verkehr

123 Autolos	109 m
Benz-Coding24	374 m
ATW 24 UG (haftungsbeschränkt)	494 m
Boran Kfz Service	584 m
KFZ STARK	606 m
... und 2 weitere	

### Bildung

Frankenschule Städt.Gem. Schule	410 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	410 m
Vennbruch-Schule	580 m
Vennbruch-Schule	580 m
Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	638 m
... und 9 weitere	

### Einkaufen

EDEKA Luft	483 m
Aldi Süd	506 m
Bäckerei Büsch	511 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	572 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	661 m
... und 3 weitere	