

## 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

Bahnhofstraße 209  
47178 Duisburg

|                  |            |
|------------------|------------|
| Zimmer           | 2          |
| Wohnfläche ca.   | 47 m²      |
| Geschoss         | 1 von 3    |
| Bezugsfrei ab    | 31.08.2025 |
| Kaltmiete        | 317,00 €   |
| + Nebenkosten    | 135,00 €   |
| inkl. Heizkosten | 0,00 €     |
| Gesamtmiete      | 452,00 €   |
| Kaution          | 951 €      |
| Expose-Nr.       | 28125-65-M |



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 3-Familien-Haus aus dem Baujahr 1940.

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 auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „28125-65-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. 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
- großzügige Küche
- kleines Duschbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen beige)
- 1 Kellerraum
- Rauchmelder vorhanden
- Waschmaschinenanschluss in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben. (Ausnahme: beiger Fliesenboden im Bad und alle Deckenflächen sind Raufaser weiß hergerichtet). Die Türen in der Wohnung sind dunkel furniert (makoré).

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

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt. Die Abrechnung erfolgt direkt über den Versorger.

Heizkosten sind demnach hier nicht in der Miete enthalten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrem Kundencenter 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



Ansicht



An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with curly hair and a beard, wearing a brown sweater, sitting on a grey couch and smiling while looking at his smartphone. The background is a warm, indoor setting with a red blanket and a potted plant. Overlaid on the image is a blue circular callout that says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below this, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is prominently displayed. Underneath, there are four contact options: a WhatsApp icon with the number "0209 380-11000", a Telegram icon with "VivawestWohnen", a Messenger icon with "0151 72777077", and a VIBO chatbot icon with "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". At the bottom right, there is the Vivawest logo and the word "VIVAWEST".

Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Zeche Walsum                      | 70 m  |
| Yakamoz Döner und Kebaphaus       | 95 m  |
| Allwetterbad Walsum               | 112 m |
| Glosemeier Catering, einfach fein | 176 m |
| M. Minter                         | 224 m |
| ... und 21 weitere                |       |

### Sonstiges

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Deutsche Post Filiale 577 | 531 m |
| Sparkasse Duisburg - ATM  | 557 m |

### Gesundheit und Soziales

|                                              |       |
|----------------------------------------------|-------|
| Podologische Praxis Papesch                  | 164 m |
| Medial Rehamode                              | 204 m |
| Herr Dr. med. Andreas Solms                  | 560 m |
| Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc | 574 m |
| Pharmacy Mattenklotz at Franz-Lenze-Platz    | 583 m |
| ... und 10 weitere                           |       |

### Auto und Verkehr

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| 123 Autolos                    | 204 m |
| Benz-Coding24                  | 269 m |
| ATW 24 UG (haftungsbeschränkt) | 393 m |
| Boran Kfz Service              | 489 m |
| K&M Kfz Freie Werkstatt        | 571 m |
| ... und 2 weitere              |       |

### Bildung

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| Frankenschule Städt.Gem. Schule                   | 338 m |
| Frankenschule Städt.Gem. Schule                   | 338 m |
| Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V. | 662 m |
| Vennbruch-Schule                                  | 677 m |
| Vennbruch-Schule                                  | 677 m |
| ... und 9 weitere                                 |       |

### Einkaufen

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| EDEKA Luft                   | 433 m |
| Aldi Süd                     | 462 m |
| Bäckerei Büsch               | 462 m |
| Bäckerei & Konditorei Bolten | 516 m |
| Favori Grill (Döner & Pizza) | 614 m |
| ... und 2 weitere            |       |