

Wohnfühlen bei VIVAWEST



IHR ANSPRECHPARTNER

Sarah Abelt

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26748

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Am Witrahm 13
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	64 m²
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	661,00 €
+ Nebenkosten	198,00 €
inkl. Heizkosten	75,00 €
Gesamtmiete	934,00 €
Kaution	1.983 €
Expose-Nr.	28210-25-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Ruhiges Vierfamilienhaus. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Keller.

Das Haus wird 2026 umfangreich modernisiert:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (Einsparung von Endenergie)
- Einbau von neuen Fenster und Türen
- Rollläden
- Briefkasten: Erneuerung der Briefkästen
- Briefkasten freistehend: Errichtung einer frei stehenden Briefkastenanlage
- Verbesserung von Heizung und Warmwasser
- Errichtung von Vorstellbalkonen als Aluminiumkonstruktion mit Balkonbrüstungen aus Glas

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 „28210-25-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. Rund um den Franz-Lenze-Platz lässt es sich bequem bummeln. 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.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde umfangreich modernisiert und war im Anschluss ca. 1 Jahr vermietet.

Folgende Arbeiten wurden durchgeführt:

- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Bodenfliesen anthrazit, Wandfliesen weiß
- Decken Raufaser weiß
- Wände gespachtelt (Q3 Qualität)
- Boden Estrich
- neue Zimmertüren weiß
- Rauchwarnmelder
- Schaltermaterial weiß
- neuer Fliesenspiegel (Wand) in der Küche in weiß
- Gegensprechanlage
- Fenster werden von innen weiß lackiert
- neue Heizkörper

Besichtigungen sind ab September möglich.

Lassen Sie sich schon jetzt vormerken.

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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

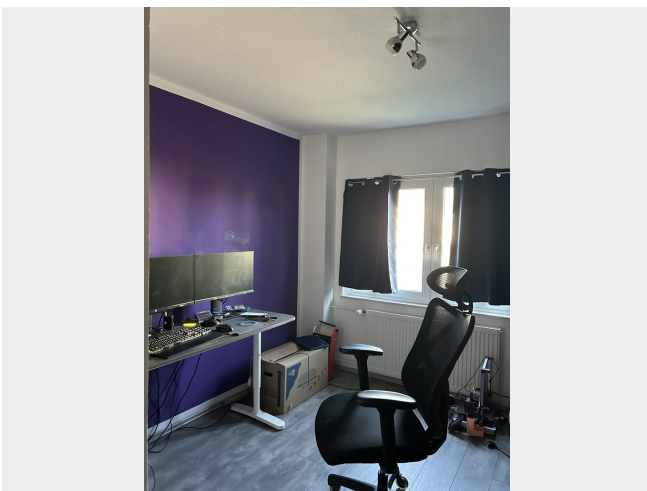
BILDER



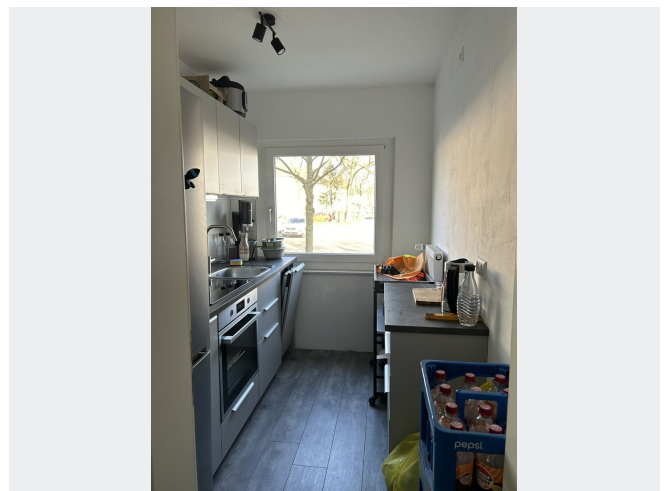
Am Witrahm 13 Alzustand



Badezimmer



Kinderzimmer



Küche



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Einkaufen

Bäckerei & Konditorei Bolten	146 m
Bäckerei Büsch	193 m
EDEKA Luft	198 m
Aldi Süd	227 m
Favori Grill	230 m
... und 5 weitere	

Bildung

Ghs Frankenschule	197 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	197 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	197 m
Jürgen Vosmerbäumer Fahrschule	258 m
Evangelischer Kindergarten	344 m
... und 10 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Bäckerei & Konditorei Bolten	146 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	146 m
Gaststätte Ritterkrug Inh. Heike Krahmer	155 m
Stadtteilbibliothek Vierlinden	173 m
Bäckerei Büsch	193 m
... und 34 weitere	

Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	153 m
Lotto Schlubeck	255 m
Agentur DU83	258 m

Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. dent. Kai Uwe Heddenhausen	174 m
Züsü Özer	221 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	247 m
Praxis für Frauen Service GbR	251 m
Pharmacy Mattenklotz at Franz-Lenze-Platz	251 m
... und 15 weitere	

Auto und Verkehr

Boran Kfz Service	175 m
Car Accessories Schweer Parts GmbH	228 m
ATW 24 UG (haftungsbeschränkt)	259 m
Autofit Müller	267 m
Udert	278 m
... und 6 weitere	