VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

# Wohnen, wo das Herz schlägt - in grüner Umgebung.

## IHR ANSPRECHPARTNER

**Lisa Marie Pschirrer**
Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**
Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

## AUSSTATTUNG

- Dusche
- Keller

## IHR OBJEKT

Lohstraße 45
47178 Duisburg

| | |
|---|---|
| Zimmer | 3 |
| Wohnfläche ca. | 65 m² |
| Geschoss | 0 von 2 |
| Bezugsfrei ab | ab sofort |
| Kaltmiete | 428,00 € |
| + Nebenkosten | 137,00 € |
| inkl. Heizkosten | 0,00 € |
| Gesamtmiete | 565,00 € |
| Kaution | 1.284 € |
| Expose-Nr. | 28211-142-M |

## ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus im Erdgeschoss. Das Gebäude aus dem Baujahr 1951 liegt in einer ruhigen Nebenstraße eingesäumt von Grünflächen nahe einem Wald (Driesenbusch).

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 „28211-142-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an *VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## WOHNUNGSAUSSTATTUNG

-geräumiges Wohnzimmer
-2 Schlafzimmer
-kleine Küche mit cremefarbenem Fliesenspiegel
-kleines Duschbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen beige)
-1 Kellerraum
-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). Die Türen in der Wohnung sind dunkel furniert (makoré).

Der Multimediaanschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH / Unitymedia 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.

## 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 B8 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.

## 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

Lohstr. 41-45

Lohstr. 41-45

Wohnzimmer

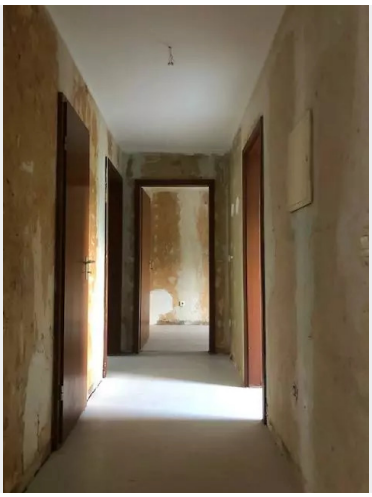
Schlafzimmer

Kinderzimmer

Duschbad

## BILDER

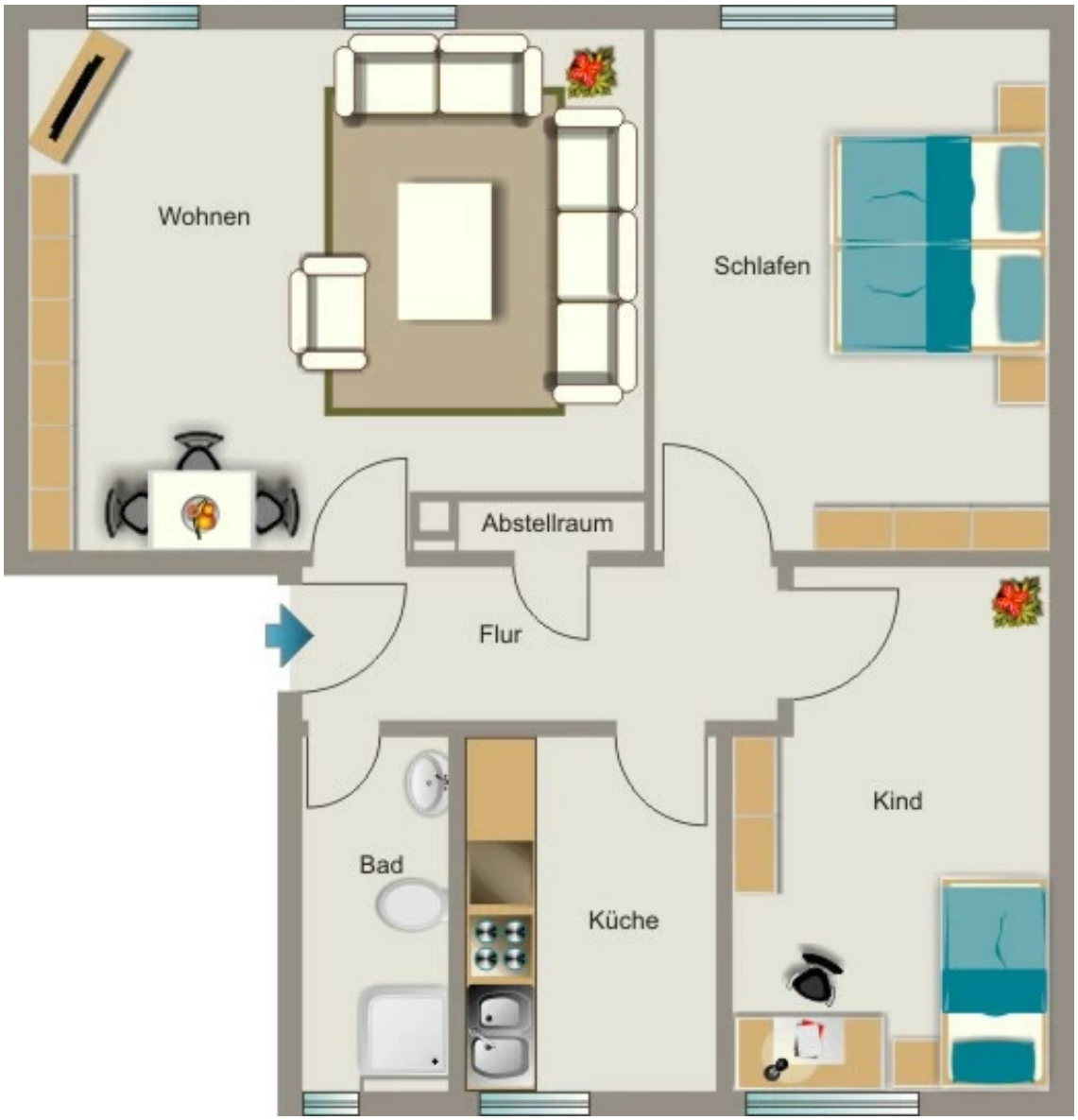
Küche



Diele

Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

| | |
|---|---|
| Podologische Praxis Papesch | 173 m |
| Medial Rehamode | 185 m |
| Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc | 590 m |
| Herr Dr. med. Andreas Solms | 725 m |
| Praxis für Frauen Service GbR | 749 m |

... und 7 weitere

### Freizeit, Kultur, Tourismus

| | |
|---|---|
| Glosemeier Catering, einfach fein | 174 m |
| Allwetterbad Walsum | 177 m |
| M. Minter | 196 m |
| Yakamoz Döner und Kebaphaus | 237 m |
| Pizzeria Mamma Mia \| Pizza Lieferdienst Walsum ? | 274 m |

... und 21 weitere

### Auto und Verkehr

| | |
|---|---|
| 123 Autolos | 186 m |
| Benz-Coding24 | 428 m |
| ATW 24 UG (haftungsbeschränkt) | 573 m |
| Boran Kfz Service | 674 m |
| K&M Kfz Freie Werkstatt | 731 m |

... und 4 weitere

### Bildung

| | |
|---|---|
| Frankenschule Städt.Gem. Schule | 523 m |
| Frankenschule Städt.Gem. Schule | 523 m |
| Vennbruch-Schule | 603 m |
| Vennbruch-Schule | 603 m |
| Dreifach-Sporthalle | 666 m |

... und 9 weitere

### Einkaufen

| | |
|---|---|
| EDEKA Luft | 605 m |
| Aldi Süd | 629 m |
| Bäckerei Büsch | 634 m |
| Bäckerei & Konditorei Bolten | 693 m |
| TotalEnergies Tankstelle | 934 m |

### Sonstiges

| | |
|---|---|
| Agentur DU83 | 716 m |
| Deutsche Post Filiale 577 | 717 m |
| Sparkasse Duisburg - ATM | 734 m |