

## Bringen Sie Ihr Herz mit, es wird sich wohlfühlen!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lisa Marie Pschirrer**

Hufstr. 27

47166 Duisburg

Telefon: 0203 5448-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Keller

### IHR OBJEKT

Scholte-Rahm-Straße 12

47178 Duisburg

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 52 m<sup>2</sup>

Geschoss 0 von 2

Bezugsfrei ab ab sofort

Kaltmiete 437,00 €

+ Nebenkosten 142,00 €

inkl. Heizkosten 88,00 €

Gesamtmiete 667,00 €

Kautions 1.311 €

Expose-Nr. 28211-206-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familienhaus 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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „28211-206-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 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.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde soeben modernisiert und ist wie folgt ausgestattet:

- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, anthrazitfarbenen Bodenfliesen, Handtuchheizkörper und Fenster
- Weißer Fliesenspiegel in der Küche
- Neue Heizkörper
- Die Wohnung wird ohne Wand- und Bodenbeläge an einen neuen Mieter übergeben, sodass Sie diese ganz nach Ihren Wünschen ausstatten können
- Die Wohnung verfügt über KEINEN Balkon

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

## 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!

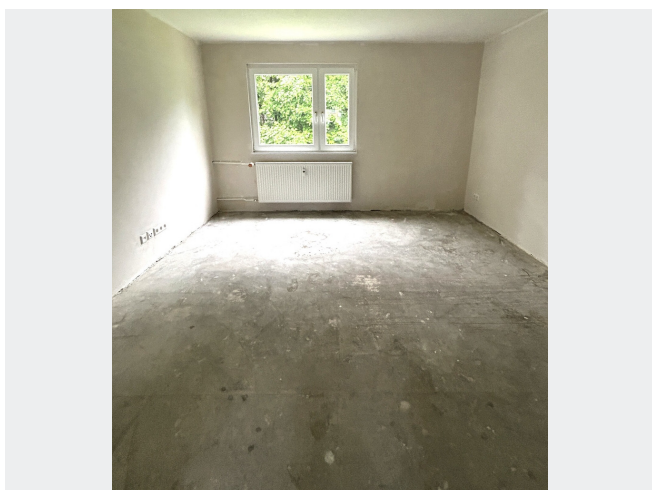
## BILDER



Scholte-Rahm-Str. 10-12



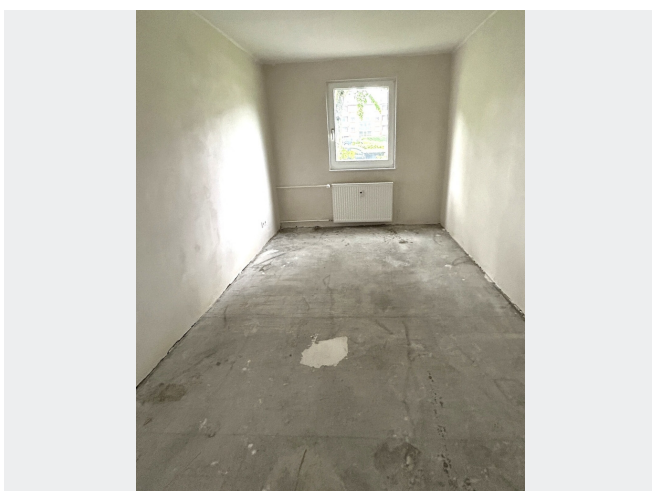
Scholte-Rahm-Str. 10-12



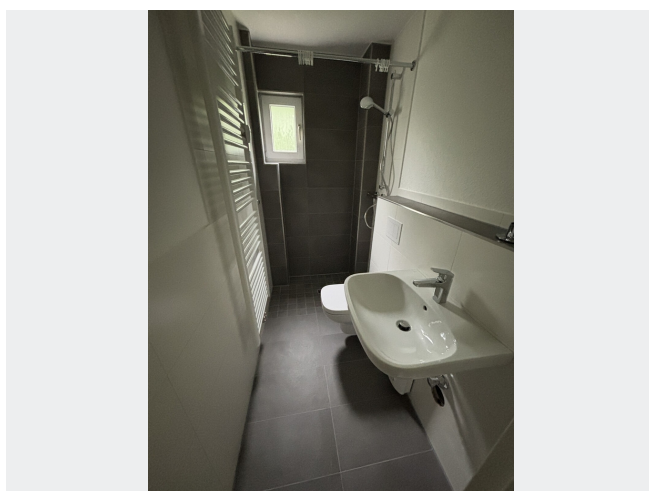
Wohnzimmer



Schlafzimmer

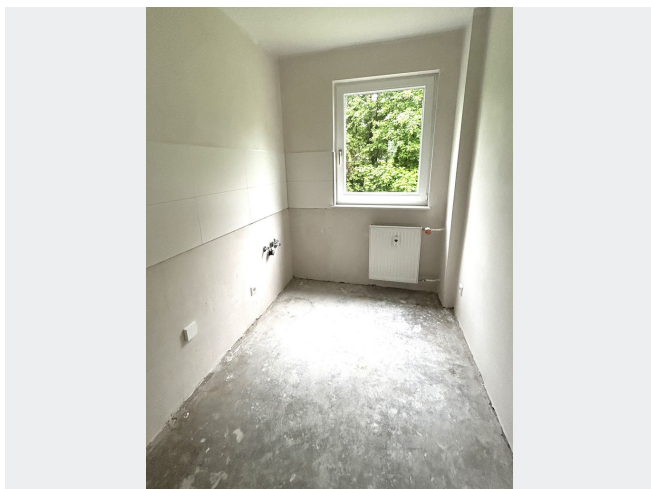


Kinderzimmer



Badezimmer

## BILDER



Küche



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Zeche Walsum	111 m
Allwetterbad Walsum	116 m
Glosemeier Catering, einfach fein	146 m
Sari Kanat 27 Ocakbasi	155 m
M. Minter	187 m
... und 28 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 577	613 m
Sparkasse Duisburg - ATM	646 m

### Gesundheit und Soziales

Podologische Praxis Papesch	138 m
Medial Rehamode	169 m
Modern White by Sahinbas - Ästhetische Zahnheilkunde und Implantologie	573 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	642 m
Praxis für Frauen Service GbR	665 m
... und 7 weitere	

### Auto und Verkehr

123 Autolos	169 m
Benz-Coding24	348 m
ATW 24 UG (haftungsbeschränkt)	485 m
Boran Kfz Service	584 m
KFZ STARK	650 m
... und 2 weitere	

### Bildung

Frankenschule Städt.Gem. Schule	432 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	432 m
Vennbruch-Schule	632 m
Vennbruch-Schule	632 m
Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	701 m
... und 7 weitere	

### Einkaufen

EDEKA Luft	519 m
Aldi Süd	545 m
Bäckerei Büsch	548 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	605 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	699 m