

## Klein aber fein - Wohnen, wo das Herz schlägt.



### 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

Lohstraße 7

47178 Duisburg

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 35 m<sup>2</sup>

Geschoss 1 von 2

Bezugsfrei ab 31.07.2025

Kaltmiete 242,00 €

+ Nebenkosten 71,00 €

inkl. Heizkosten 0,00 €

Gesamtmiete 313,00 €

Kaution 726 €

Expose-Nr. 28211-37-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 6-Familien-Haus im ersten Obergeschoss. 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 „28211-37-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 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 besonders schöne Wohnung im 1. Obergeschoss ist wie folgt ausgestattet:

- offene Küchenzeile mit weißem Fliesenspiegel im Wohnzimmer
- kleines Duschbad mit Fenster (Ausstattung weiß, Fliesen weiß beschichtet)
- Waschmaschinenanschluss in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden
- Die Türen in der Wohnung sind dunkel furniert (makoré).
- Die Wohnung wird ohne Wand- und Bodenbeläge an einen neuen Mieter übergeben, sodass Sie diese ganz nach Ihren Wünschen ausstatten können
- Decken Raufaser weiß tapeziert

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.

## 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



Lohstr. 7-9



Lohstr. 7-9



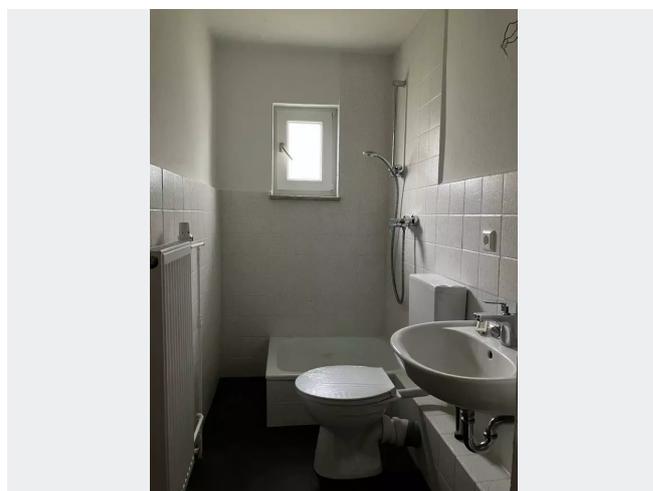
offene Küchenzeile im Wohnzimmer



Wohnzimmer

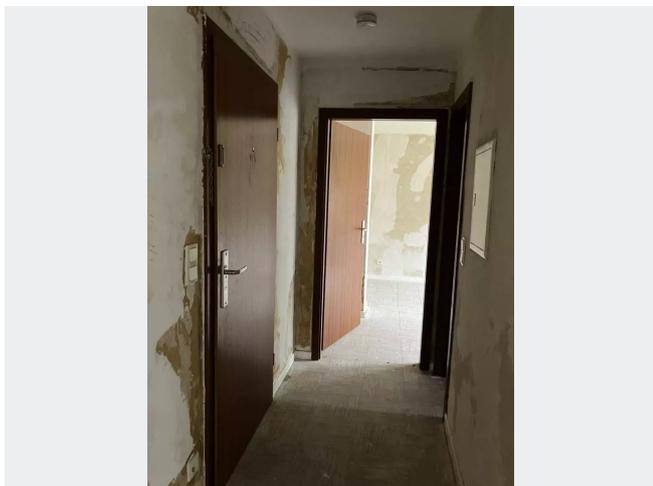


Schlafzimmer



kleines Duschbad

## BILDER



Flur



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Meze Duisburg	164 m
Pizzeria Mamma Mia   Pizza Lieferdienst Walsum ?	211 m
Pizza Pazzo bei Winni	211 m
M. Minter	292 m
Glosemeier Catering, einfach fein	337 m
... und 40 weitere	

### Sonstiges

Shell	779 m
Agentur DU83	832 m
Deutsche Post Filiale 577	834 m
Sparkasse Duisburg - ATM	897 m

### Bildung

Vennbruch-Schule	247 m
Vennbruch-Schule	247 m
Dreifach-Sporthalle	323 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	419 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	419 m
... und 13 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Yilmaz Sümbül	311 m
Medial Rehamode	311 m
Podologische Praxis Papesch	350 m
Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc	407 m
Zahnarztpraxis Sahinbas	412 m
... und 11 weitere	

### Auto und Verkehr

NJ Auto Gallery & Service Duisburg	699 m
Can Autoservice Duisburg	726 m
Benz-Coding24	774 m
Shell	779 m
Shell	779 m
... und 7 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Schollin	701 m
EDEKA Luft	770 m
Aldi Süd	771 m
Shell	779 m
Shell	779 m
... und 6 weitere	