

Vier Wände zum Wohlfühlen.



IHR ANSPRECHPARTNER

Svenja Assauer

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26724

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Keller

IHR OBJEKT

Bahnhofstraße 233
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	49 m ²
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	31.08.2025
Kaltmiete	355,00 €
+ Nebenkosten	159,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	514,00 €
Kaution	1.065 €
Expose-Nr.	28212-14-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBSCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 4-Familien- Haus aus dem Baujahr 1952, die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre). Hinter dem Haus befinden sich Grünflächen zur allgemeinen Nutzung durch die Mietparteien des Hauses.

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 „28212-14-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. 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 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
- 1 Schlafzimmer
- großzügige Küche mit weißem Fliesenspiegel
- kleines Duschbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß)
- 1 Kellerraum
- Kaltwasserzähler vorhanden
- Rauchwarnmelder vorhanden
- Waschmaschinenanschluss in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Bei Gefallen können hier noch die Bodenbeläge des Vormieters übernommen werden, ansonsten wird die Wohnung tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben (Ausnahme: grauer Fliesenboden im Bad und alle Deckenflächen sind Raufaser weiß hergerichtet). Die Türen in der Wohnung sind buche furniert.

Der Multimediaanschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH / Vodafone gestellt und ist in den Kosten 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 Wohnung liegt NICHT IM RAHMEN zum ALGII / Bürgergeld-Satz der Stadt Duisburg. 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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

BILDER



Bahnhofstr. 227-233



Tageslichtbad



2. Ansicht Bad



Wohnzimmer

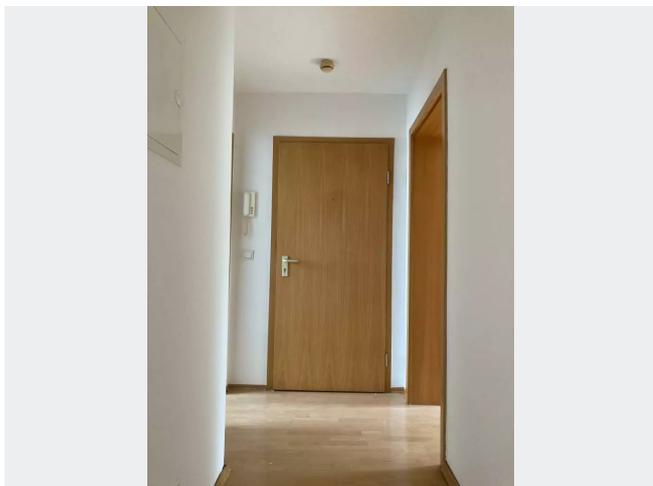


große Küche



Schlafzimmer

BILDER



Flur



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Auto und Verkehr

Benz-Coding24	93 m
ATW 24 UG (haftungsbeschränkt)	253 m
Boran Kfz Service	366 m
123 Autolos	388 m
K&M Kfz Freie Werkstatt	592 m
... und 2 weitere	

Sonstiges

Deutsche Post Filiale 577	502 m
Sparkasse Duisburg - ATM	538 m

Freizeit, Kultur, Tourismus

Apostel Griechisches Restaurant	145 m
BC Duisburg e.V.	148 m
Alt Walsum	160 m
Alt Walsum	160 m
Zack/Zack	160 m
... und 24 weitere	

Bildung

Frankenschule Städt.Gem. Schule	312 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	312 m
Evangelischer Kindergarten	737 m
Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	772 m
Albert-Schweitzer-Einrichtungen - Kindertagesstätte Franz-Hitze-Haus 792 m	
... und 12 weitere	

Gesundheit und Soziales

Podologische Praxis Papesch	347 m
Medial Rehamode	388 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	572 m
Praxis für Frauen Service GbR	593 m
Dr. med. Christoph Schmellenkamp	593 m
... und 8 weitere	

Einkaufen

EDEKA Luft	438 m
Bäckerei Büsch	465 m
Aldi Süd	479 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	499 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	610 m