

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sarah Abelt**

Hufstr. 27 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 544826748

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Oswaldstraße 102  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	60 m²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.06.2026

Kaltmiete	579,00 €
+ Nebenkosten	161,27 €
inkl. Heizkosten	88,00 €
Gesamtmiete	828,27 €
Kaution	1.737 €

Expose-Nr.	28222-11-M
------------	------------



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Schönes modernisiertes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Mietparteien.

Waschmaschinenstellplatz in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden.

Zu der Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Die Häuser wurden 2023/2024 bereits energieeffizient modernisiert.

Die Hausflurreinigung erfolgt über ein beauftragtes Unternehmen und ist bereits in den Betriebskosten mit einkalkuliert.

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 „28222-11-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.

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 wird vor Bezug frisch für Sie modernisiert. Eine Anmietung ist voraussichtlich ab Mai 2026 möglich. Besichtigungen erfolgen im Altzustand.

Nach Fertigstellung der Arbeiten ist die Ausstattung wie folgt:

- Küche
- Schlafzimmer
- Decken Raufaser weiß
- Wände gespachtelt in Q3 Qualität
- Kinderzimmer
- Duschbad mit Dusche und Fenster
- Handtuchheizkörper
- Balkon
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben

Der Multimediaanschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH / Vodafone gestellt und wird mit 13 EUR/mtl. über uns abgerechnet.

Die Wohnung wird per Fernwärme beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

- Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich lediglich um Beispielbilder von bereits modernisierten Wohnungen handelt. Durch die Bilder möchten wir Ihnen einen besseren Eindruck darüber verschaffen, wie die Optik der Fliesen, Böden, Wände, Türen etc. ungefähr sein wird. Die Raumgröße, Standort der Sanitäröbekte etc. ist nicht verbindlich. -

## 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

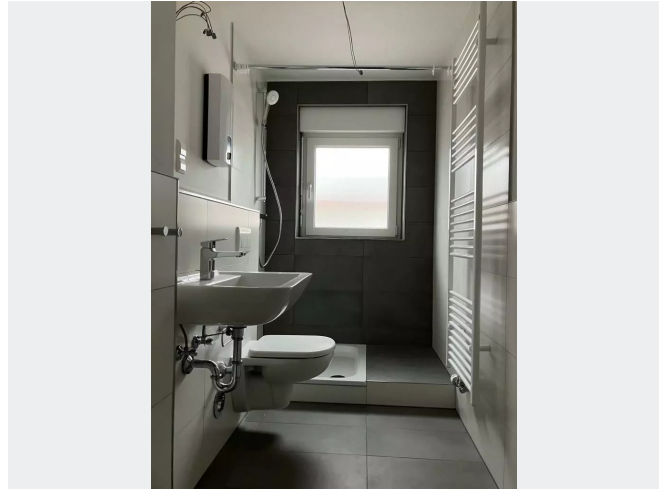
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



Owaldstr. 102



Beispielfoto Bad



Beispielfoto Wohnzimmer



Beispielfoto Küche



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Herzog Grill Döner pizza& co.	196 m
Kleingartenverein Bergmannsglück	238 m
Shell	392 m
Shell	392 m
Gönn Dir Lieferservice	394 m
... und 41 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	629 m
Shell	643 m
Deutsche Post Filiale 577	649 m

### Gesundheit und Soziales

Herzog Apotheke	200 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	310 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	319 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	324 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	324 m
... und 13 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Ernsting	227 m
Emine Baytok food trade Güven Market	236 m
Shell	392 m
Shell	392 m
Netto Marken-Discount	476 m
... und 14 weitere	

### Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	324 m
Don-Bosco-Schule	385 m
Don-Bosco-Schule	385 m
Evangelischer Kindergarten	471 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	616 m
... und 9 weitere	

### Auto und Verkehr

MY MOPEDS	328 m
Shell	392 m
Shell	392 m
Rb Tankstellen Gmbh	393 m
Volkswagen Service	435 m
... und 21 weitere	