

VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



IHR ANSPRECHPARTNER

Gülzade Ceren Cetinkaya

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26715

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Keller

IHR OBJEKT

Oswaldstraße 102
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	62 m ²
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	01.12.2025

Kaltmiete	554,00 €
+ Nebenkosten	113,00 €
inkl. Heizkosten	88,00 €
Gesamtmiete	755,00 €
Kaution	1.662 €

Expose-Nr. 28222-29-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBSCHREIBUNG

Zentral gelegenes 4-Familienhaus in netter Nachbarschaft.

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 „28222-29-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 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 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 Dezember 2025 möglich. Besichtigungen im Altzustand sind ab sofort möglich.

Nach Fertigstellung der Arbeiten ist die Ausstattung wie folgt:

- Badezimmer mit Dusche: Wandfliesen weiß, Bodenfliesen anthrazit
- weißer Fliesenspiegel in der Küche
- weiße Innentüren
- keine gefangenen Räume; alle Räume sind über den zentralen Flur zu erreichen
- Rauchmelder in allen Räumen (außer im Bad u. Küche)
- Kabelanschluss zum Empfang von zahlreichen Programmen aus dem In- und Ausland in der Miete enthalten
- Schaltermaterial neu weiß
- Decken Raufaser weiß
- Wände tapezierbereit gespachtelt
- Boden verputzt
- Heizkörper neu

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben (Ausnahme: grauer Fliesenboden in Bad und alle Deckenflächen sind Raufaser weiß). Die Türen sind weiß.

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

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 Sanitärobjekte etc. ist nicht verbindlich. -

Wir freuen uns auf Sie.

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!

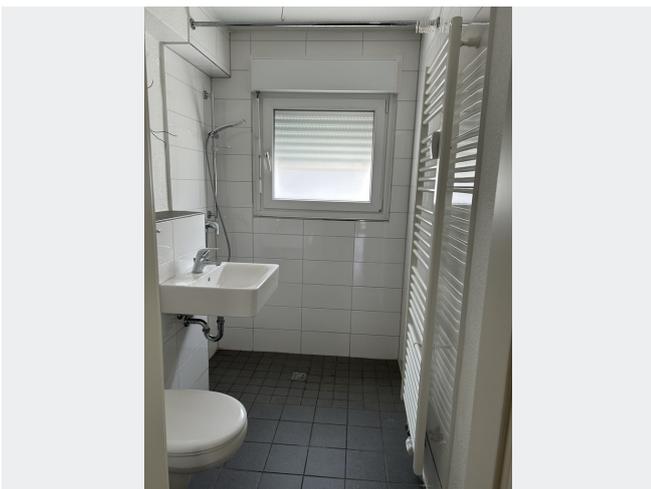
BILDER



Außenansicht



Beispielfoto Küche



Beispielfoto Badezimmer



Grundriss



Per Chat zur neuen Wohnung!

JEDERZEIT UND ÜBERALL!

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

VVWCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

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 37 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 MVZ GmbH	324 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	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 13 weitere	

Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	324 m
Ochtropschule	385 m
Don-Bosco-Schule	385 m
Don-Bosco-Schule	385 m
Evangelischer Kindergarten	471 m
... und 10 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	