

## Wir vermieten Zufriedenheit.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sabine Bielert**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26727

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Overbruchstraße 52  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	57 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Kaltmiete	502,00 €
+ Nebenkosten	155,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	657,00 €
Kaution	1.506 €
Expose-Nr.	28226-78-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Hier wohnen Sie im 2.Obergeschoss eines netten Mehrfamilienhauses das komplett modernisiert worden ist - neue Wärmedämmfassade, neue Fenster, neue Balkone. In der Wohnung erwartet Sie ein Badezimmer mit Fenster, moderne holzfarbene Türen, eine neue Elektroanlage sowie ein moderner weißer Fliesenspiegel in der Küche.

Die Heizkosten werden separat von der Fernwärme erhoben und betragen zusätzlich ca. 75,00 Euro monatlich.

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 „28226-78-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

Die Wohnung liegt im beliebten Overbruch - dem grünen Fleck in Duisburg.

In direkter Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und auch eine Busanbindung ist nicht weit entfernt.

Die Autobahnen A59 und A3 sind gut mit dem PKW zu erreichen.

Ebenso liegt das wunderschöne Naturschutz- und Naherholungsgebiet Walsumer Rheinaue in Ihrer Nähe und kann auch fußläufig erreicht werden.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Wohnzimmer mit Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinder-/ Arbeits-/ Esszimmer
- weißes Badewannenbad mit Fenster
- moderne Türen
- Kellerraum

## 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!

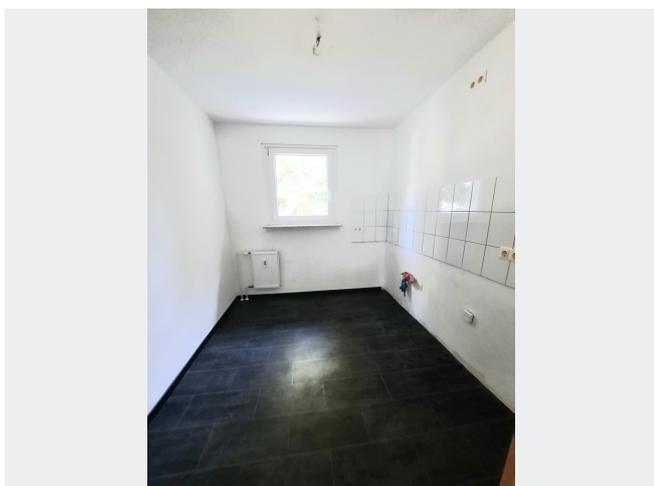
## BILDER



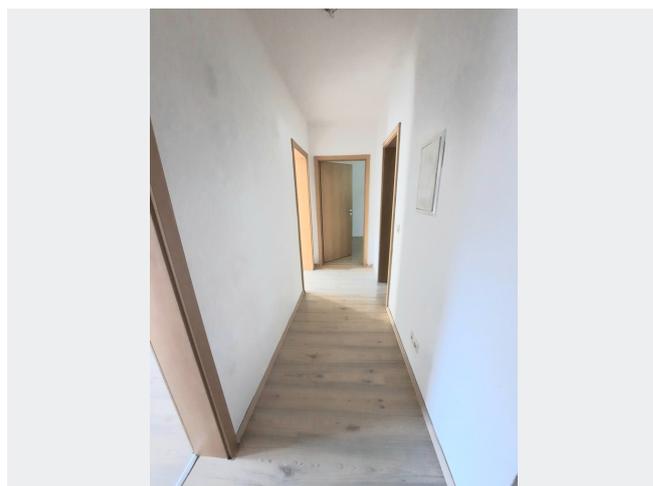
Außenansicht Seite



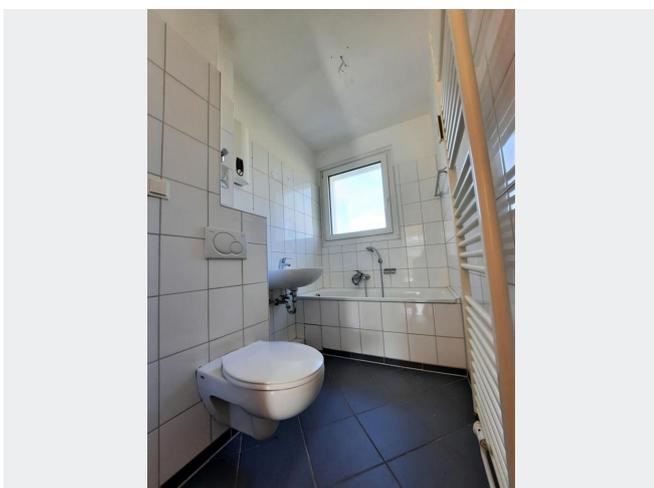
Außenansicht vorne



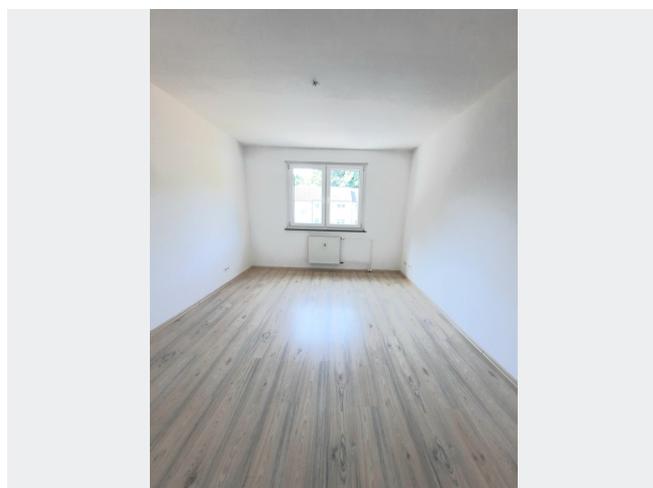
Küche



Diele



Bad

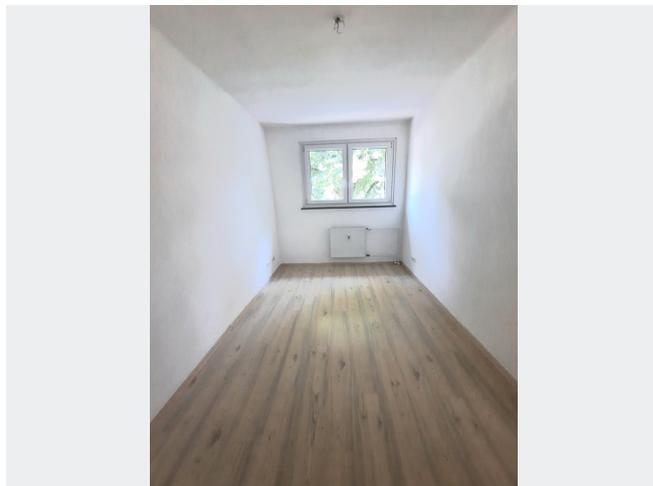


Schlafzimmer

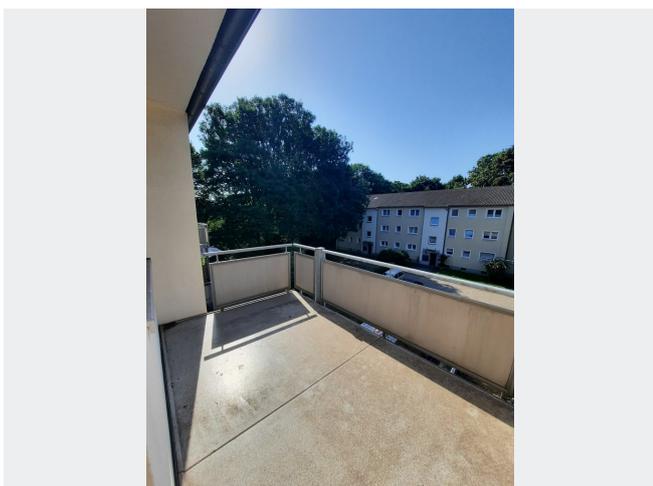
## BILDER



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Kinderzimmer



Blick vom Balkon



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Crazy Pizza 5	108 m
Kleingartenverein Heimaterde Walsum	223 m
Wellness-Garden GmbH	504 m
Wellness-Garden GmbH	504 m
Imbiss zum roten Hahn	508 m
... und 19 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	931 m
Deutsche Post Filiale 577	957 m

### Bildung

BSG	332 m
Städt. Kindertageseinrichtung	400 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	409 m
Alfred-Adler-Schule	593 m
Ochtropschule	625 m
... und 5 weitere	

### Auto und Verkehr

Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	457 m
MY MOPEDS	457 m
Waschkasten	474 m
Bobby's Autoteile GmbH	510 m
Kfz Technik Walsum	592 m
... und 15 weitere	

### Einkaufen

Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	460 m
Bäckerei Schollin	519 m
Emine Baytok food trade Güven Market	547 m
Bäckerei Ernsting	551 m
TotalEnergies Tankstelle	679 m
... und 6 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	475 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	475 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	516 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	536 m
Peter Giemza Zahnarzt	551 m
... und 10 weitere	