

## Bringen Sie Ihr Herz mit, es wird sich wohlfühlen!



### 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

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Barbarastraße 19  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	56 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.06.2026
Kaltmiete	541,00 €
+ Nebenkosten	152,00 €
inkl. Heizkosten	78,00 €
Gesamtmiete	771,00 €
Kaution	1.623 €
Expose-Nr.	28227-55-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Schöne 3,5 Zimmerwohnung mit Balkon.

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 „28227-55-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Im beliebten grünen Overbruch gelegen.  
Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden sowie eine Busanbindung ist bequem zu Fuß erreichbar!  
Mit dem PKW gute Anbindung an die A 59 sowie an die A 3.  
Das wunderschöne Naturschutz- und Naherholungsgebiet Walsumer Rheinaue können Sie ebenfalls fußläufig erreichen!

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Modernes Badezimmer mit Dusche ( Fliesen Boden Anthrazit, Wandfliesen weiß )
- Weißer Fliesenspiegel in der Küche
- Decke Raufaser weiß
- Kunststofftüren

## 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

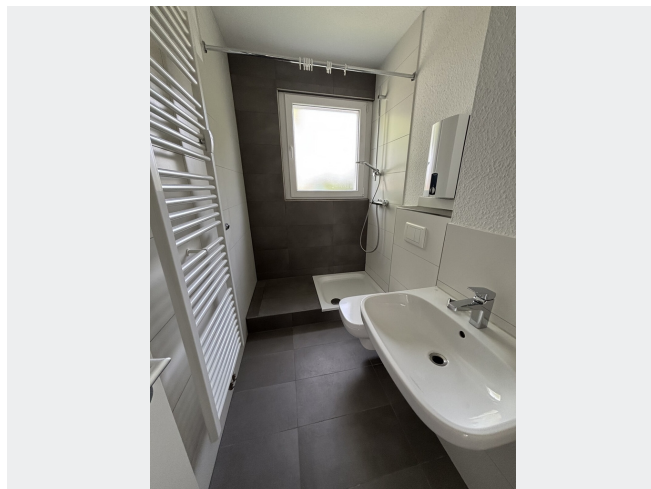
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

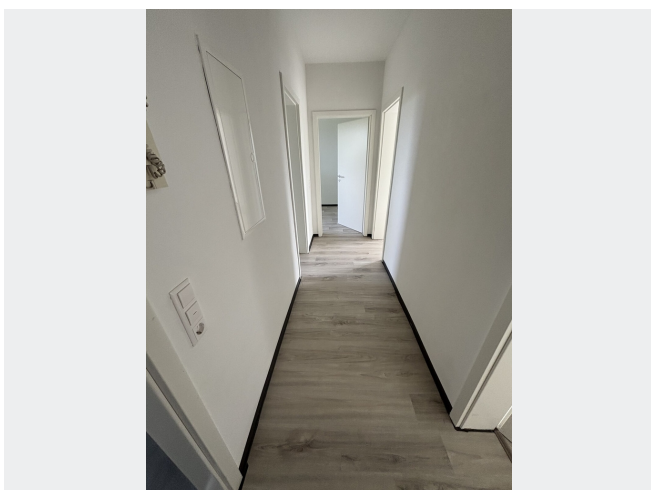
## BILDER



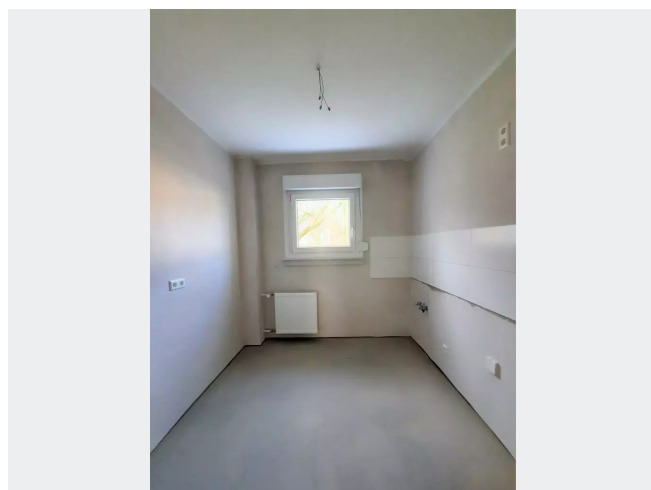
Außenansicht



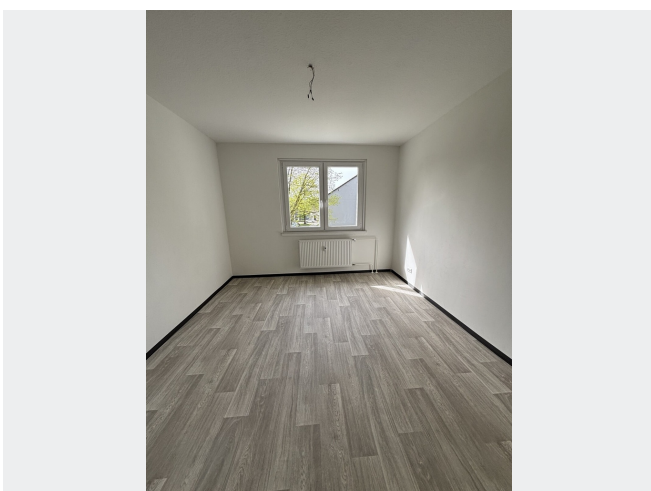
Badezimmer



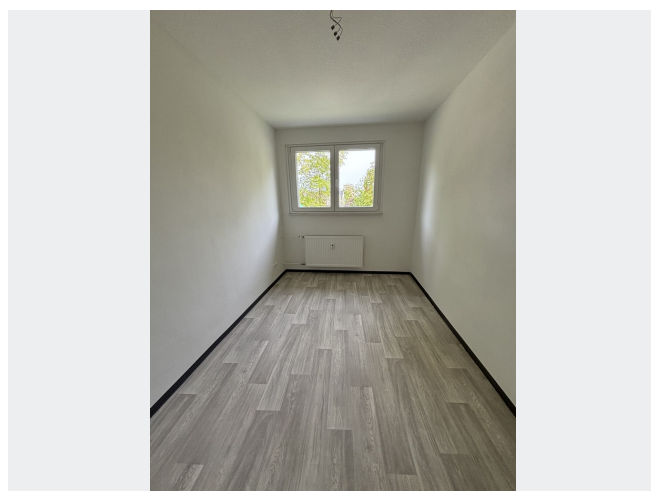
Diele



Küche (Beispielfoto)

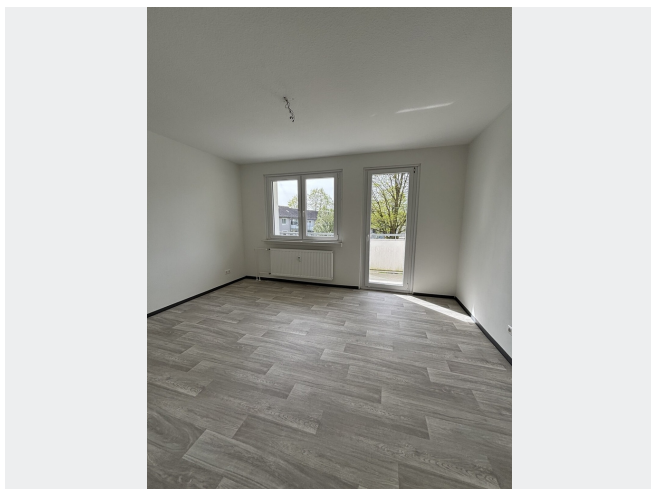


Schlafzimmer

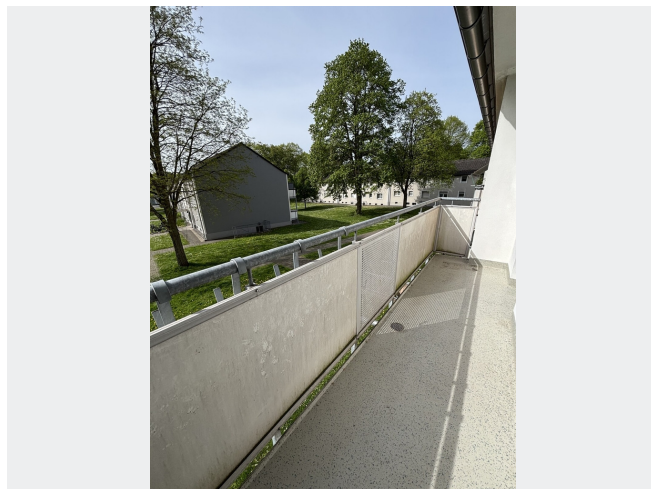


Kinderzimmer

## BILDER



Wohnzimmer m. Zugang z. Balkon



Blick vom Balkon



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Mamma Etna	42 m
Imbiss zum roten Hahn	266 m
Overbruch	270 m
Overbruch	270 m
Crazy Pizza 5	304 m
... und 19 weitere	

### Auto und Verkehr

MY MOPEDS	299 m
TotalEnergies Tankstelle	404 m
TotalEnergies Tankstelle	404 m
TotalWash	411 m
PointS	434 m
... und 18 weitere	

### Einkaufen

TotalEnergies Tankstelle	404 m
bonjour	407 m
Kinderbackstube	480 m
Schollin	480 m
Bäckerei Ernsting	525 m
... und 7 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	493 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	493 m
Herzog Apotheke	523 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	540 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	557 m
... und 7 weitere	

### Bildung

Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	583 m
BSG	603 m
Städt. Kindertageseinrichtung	637 m
Don-Bosco-Schule	680 m
Don-Bosco-Schule	680 m
... und 4 weitere	