

## 3-Zimmer-Wohnung in Duisburg Overbruch



### 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

Danziger Straße 6  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	59 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.10.2025
Kaltmiete	569,00 €
+ Nebenkosten	135,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	704,00 €
Kaution	1.707 €
Expose-Nr.	28228-27-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Wohnung wird noch vor Einzug modernisiert.

Schöne 3,5 Zimmerwohnung mit Balkon.  
Im Exposé handelt es sich um Beispielfotos.

Besichtigungen sind ab sofort im Alzustand möglich. Lassen Sie sich schon jetzt vormerken.  
Die Heizkosten werden direkt an die Fernwärmeversorgung Niederrhein entrichtet und betragen ca. 77,00 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 „28228-27-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

Duisburg präsentiert sich heute mit einer Mischung aus Schwerindustrie und grünen Wäldern, Parks und Seen, dem größten Binnenhafen Europas und einer Fülle kultureller Attraktionen. Das gilt besonders für den Duisburger Norden, der in Folge des Strukturwandels zunehmend an Lebensqualität gewinnt. Vor allem der Landschaftspark Duisburg Nord und der Revierpark Mattlerbusch mit der Niederrheintherme sorgen für einen hohen Freizeitwert. Sehr gute Anbindung an zwei Autobahnen (A59 und A3) runden die attraktive Lage ab.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Folgende Einrichtungsgegenstände werden erneuert:

- Rauchwarnmelder
- Schaltermaterial
- Modernes Badezimmer mit Dusche ( Fliesen Boden Anthrazit, Wandfliesen weiß )
- Weißer Fliesenspiegel in der Küche
- Decke Raufaser weiß
- Wände tapetenfrei; verputzt
- Boden gespachtelt
- 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

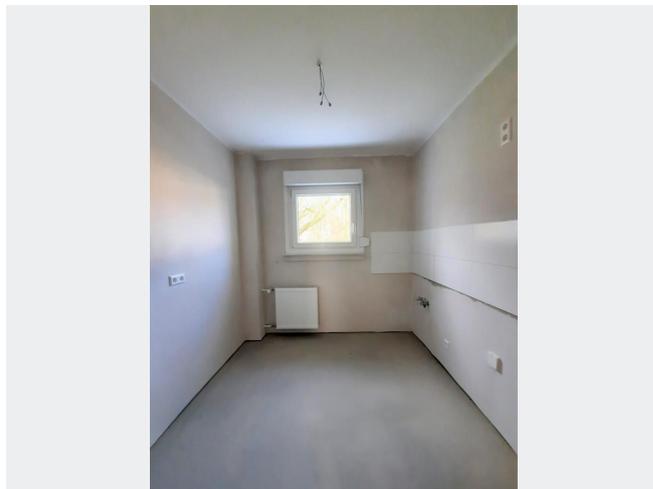
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

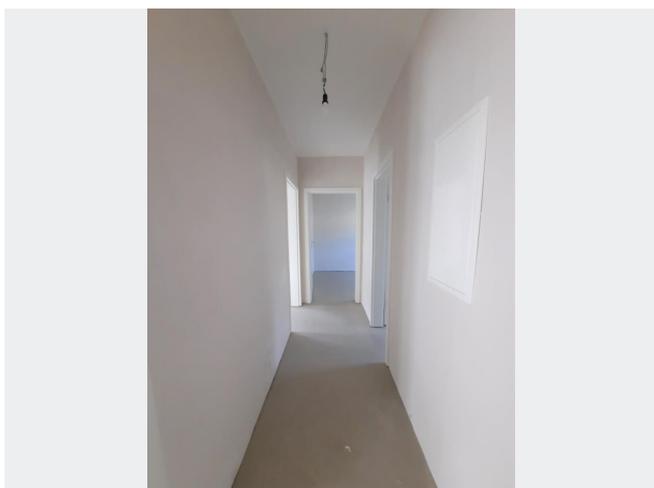
## BILDER



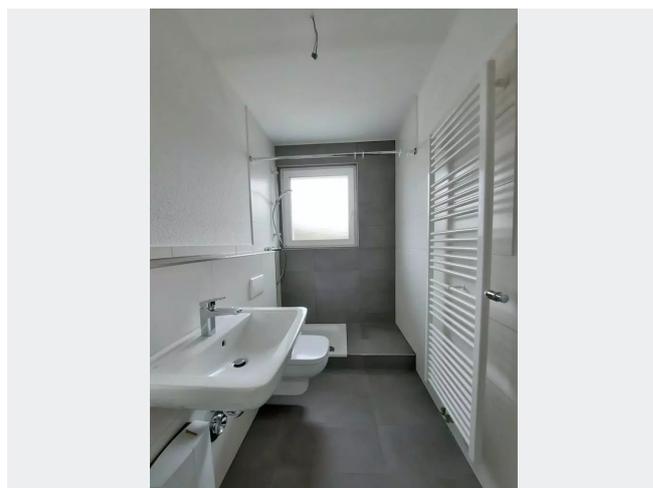
Außenansicht



Küche Beispielfoto



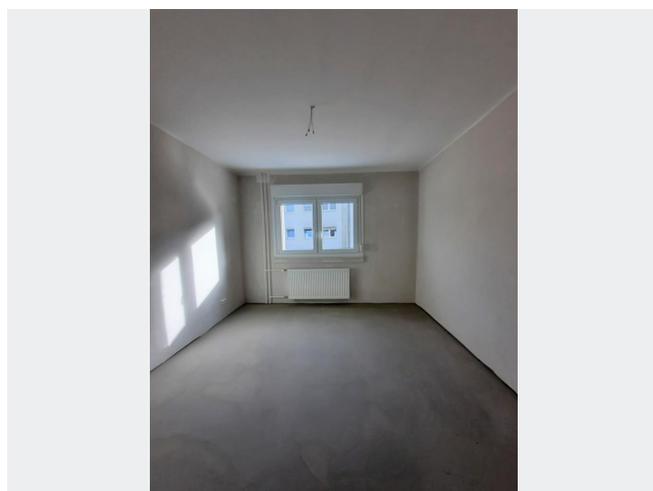
Diele Beispielfoto



Badezimmer Beispielfoto

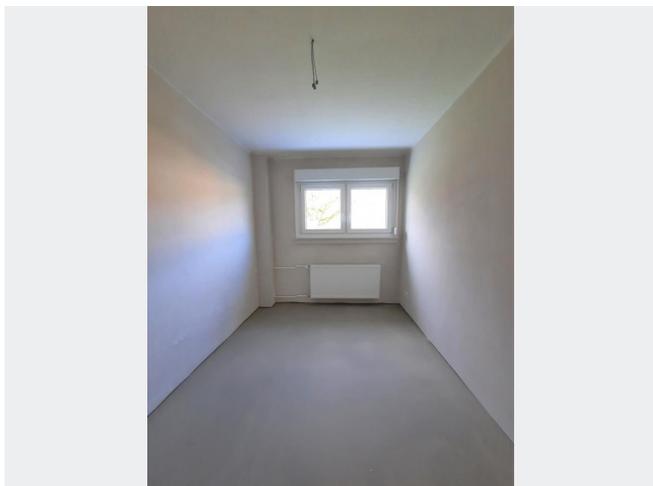


Wohnzimmer Beispielfoto



Schlafzimmer Beispielfoto

## BILDER



Esszimmer Beispielfoto



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Ristorante Pizzeria Angelo	88 m
Imbiss zum roten Hahn	149 m
Overbruch	153 m
Overbruch	153 m
Kleingartenverein Heimaterde Walsum	212 m
... und 20 weitere	

### Sonstiges

Agentur DU83	946 m
Deutsche Post Filiale 577	946 m

### Auto und Verkehr

MY MOPEDS	223 m
TotalEnergies Tankstelle	328 m
TotalEnergies Tankstelle	328 m
PointS	343 m
Kulschewski GmbH & Co. KG	360 m
... und 18 weitere	

### Einkaufen

TotalEnergies Tankstelle	328 m
Kinderbackstube	362 m
Schollin	362 m
Bäckerei Ernsting	489 m
Emine Baytok food trade Güven Market	492 m
... und 6 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	479 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	479 m
Herzog Apotheke	480 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	525 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	539 m
... und 10 weitere	

### Bildung

Villa Kunterbunt	627 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	628 m
Ochtropschule	668 m
Don-Bosco-Schule	668 m
Don-Bosco-Schule	668 m
... und 5 weitere	