

VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



IHR ANSPRECHPARTNER

Sabine Bielert

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26727

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Overbruchstraße 78
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	61 m²
Geschoss	0 von 4
Bezugsfrei ab	01.12.2025
Kaltmiete	513,00 €
+ Nebenkosten	160,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	673,00 €
Kaution	1.539 €
Expose-Nr.	28232-9-M



ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung wird noch vor Einzug modernisiert.

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

Besichtigungen sind ab sofort im Altzustand möglich. Lassen Sie sich schon jetzt vormerken.

Wir freuen uns auf Sie.

Die Heizkosten werden separat von der Fernwärme erhoben und betragen zusätzlich ca. 80,00 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 „28232-9-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

Im beliebten grünen Overbruch gelegen.
Diverse Einkaufsmöglichkeiten und eine Busanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Mit dem PKW gute Anbindung an die A59 sowie an die A3.
Das wunderschöne Naturschutz- und Naherholungsgebiet Walsumer Rheinaue können Sie ebenfalls fußläufig erreichen!

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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

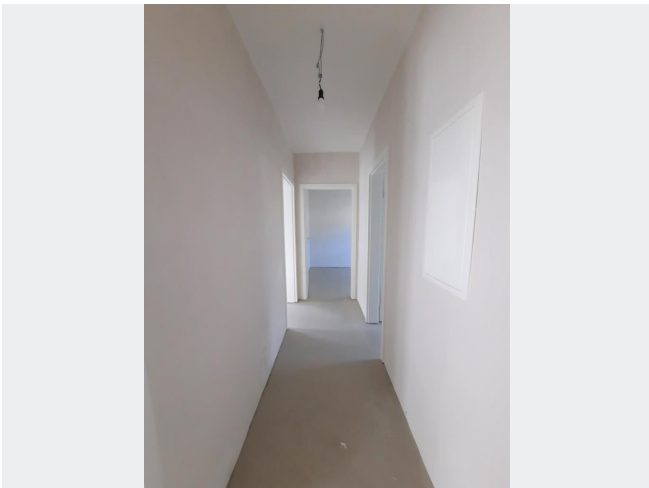
BILDER



Außenansicht



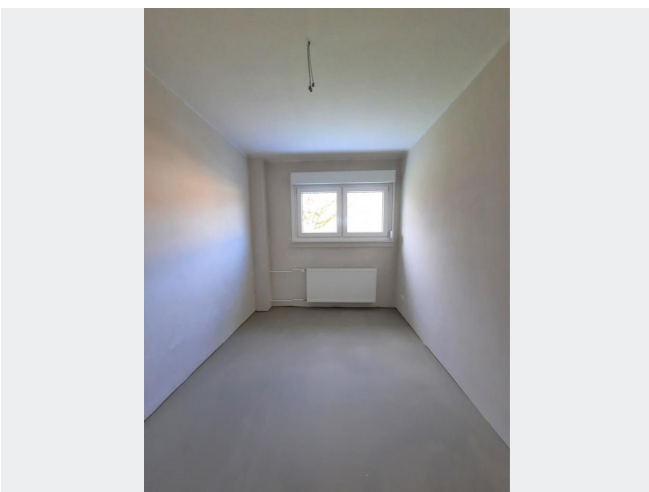
Küche Beispiel



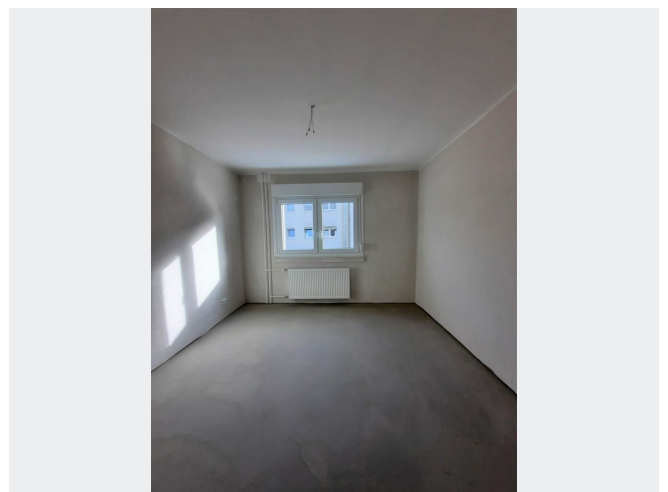
Diele Beispiel



Bad Beispiel



Esszimmer Beispiel



Schlafzimmer Beispiel

BILDER



Wohnzimmer Beispiel

Per Chat zur neuen Wohnung!

JEDERZEIT UND ÜBERALL!

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

*VWCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Freizeit, Kultur, Tourismus

Crazy Pizza 5	156 m
Hotel - Restaurant "Am Rubbert"	404 m
Mamma Etna	414 m
Kleingartenverein Heimerde Walsum	437 m
Buddhas Shisha & Sportsbar	522 m
... und 13 weitere	

Bildung

Städt. Kindertageseinrichtung	309 m
BSG	368 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	659 m
Alfred-Adler-Schule	843 m
Ochtropschule	890 m
... und 4 weitere	

Auto und Verkehr

Bobby's Autoteile GmbH	366 m
Waschkasten	371 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	380 m
GTÜ Prüf- und Gutachtenzentrum Kröhnke Walsum	466 m
MY MOPEDS	655 m
... und 11 weitere	

Einkaufen

Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	608 m
TotalEnergies Tankstelle	702 m
Bäckerei Schollin	709 m
Emine Baytok food trade Güven Market	801 m
Bäckerei Ernsting	804 m
... und 4 weitere	

Gesundheit und Soziales

Peter Gierma Zahnarzt	639 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	734 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	734 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	777 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	797 m
... und 2 weitere	