

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Svenja Assauer**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26724

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Michaelstraße 10  
47178 Duisburg

|                |           |
|----------------|-----------|
| Zimmer         | 2         |
| Wohnfläche ca. | 60 m²     |
| Geschoss       | 1 von 3   |
| Bezugsfrei ab  | ab sofort |

|                  |          |
|------------------|----------|
| Kaltmiete        | 377,40 € |
| + Nebenkosten    | 190,27 € |
| inkl. Heizkosten | 132,00 € |
| Gesamtmiete      | 699,67 € |
| Kaution          | 1.132 €  |

|            |            |
|------------|------------|
| Expose-Nr. | 28267-16-M |
|------------|------------|



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten 6-Familien-Haus im 1. Obergeschoss. Das Gebäude aus dem Baujahr 1978 liegt in einer ruhigen Nebenstraße eingesäumt von Grünflächen.

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 „28267-16-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Der Ortsteil Walsum 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 Rotbachwanderoute 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 Juni 2026 möglich. Im Vertrag ist eine Mindestvertragslaufzeit von 24 Monaten enthalten.

Die Wohnung ist nach Fertigstellung der Arbeiten wie folgt ausgestattet:

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche mit weißem Fliesenspiegel
- innenliegendes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss (Ausstattung und Fliesen weiß)
- Handtuchheizkörper im Bad
- Flur mit Abstellraum
- Balkon
- 1 Kellerraum
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Oberböden übergeben (Ausnahme: grauer Fliesenboden im Bad und alle Deckenflächen sind Raufaser weiß tapeziert). Die Türen in der Wohnung sind weiß (Kunststoff) mit weißen Stahlzargen.

Der Multimediaanschluss/Kabelanschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH/Vodafone gestellt und ist in den Kosten bereits enthalten.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Fernwärme.

## 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



Michaelstr. 10-12



Michaelstr. 10-12



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Shell                     | 203 m |
| Shell                     | 203 m |
| NJ Auto Gallery & Service | 296 m |
| Zweirad AJO GmbH          | 325 m |
| Volkswagen Service        | 378 m |
| ... und 12 weitere        |       |

### Bildung

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| Musikshop-MS                                      | 389 m |
| Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V. | 406 m |
| Vennbruch-Schule                                  | 407 m |
| Vennbruch-Schule                                  | 407 m |
| Katholischer Kindergarten St.Elisabeth            | 428 m |
| ... und 7 weitere                                 |       |

### Sonstiges

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Shell                     | 203 m |
| Deutsche Post Filiale 577 | 882 m |
| Sparkasse Duisburg - ATM  | 884 m |

### Einkaufen

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Shell                 | 203 m |
| Shell                 | 203 m |
| Bäckerei Schollin     | 297 m |
| Netto Marken-Discount | 502 m |
| Shell                 | 631 m |
| ... und 10 weitere    |       |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Shell                             | 203 m |
| Shell                             | 203 m |
| Pizzeria Da Mario                 | 232 m |
| World of Women Gesundheitszentrum | 263 m |
| World of Women Gesundheitszentrum | 263 m |
| ... und 32 weitere                |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                                                       |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| Modern White by Sahinbas  Ästhetische Zahnheilkunde und Implantologie | 310 m |
| Zahncheck-Walsum Dr. Irga & Dr. Awan                                  | 404 m |
| Medial Rehamode                                                       | 713 m |
| Herzog Apotheke                                                       | 728 m |
| Podologische Praxis Papesch                                           | 742 m |
| ... und 12 weitere                                                    |       |