

## Wenn es einmal zu eng wird, haben wir die passende Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sarah Abelt**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26748

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Herzogstraße 61  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 3
Bezugsfrei ab	01.06.2026
Kaltmiete	431,90 €
+ Nebenkosten	200,00 €
inkl. Heizkosten	150,00 €
Gesamtmiete	781,90 €
Kaution	1.296 €
Expose-Nr.	28271-8-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Schönes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Die Heizkosten sind bereits in der Miete enthalten. Neben dem Haus befinden sich kostenfreie Stellplätze. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt an der Straße.

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 „28271-8-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Walsum-Vierlinden. In der Nähe der Rheinaue und des Tenderingssees, allesamt bekannte Naherholungsgebiete, genau da liegt der beschauliche, nördlichste Ortsteil von Duisburg. Der Wohnungsbestand ist umgeben von großzügigen Grünanlagen und eröffnet somit viel Freiraum.

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Große helle 3,5 Zimmerwohnung mit Balkon

- großes Wohnzimmer mit Balkonzugang
- helle großzügige Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Rauchwarnmelder

Besichtigungen sind ab dem 17.04.2026 möglich.

Wir weisen darauf hin, dass zur Anmietung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist für 3 Personen.

Wir freuen uns auf Sie.

## 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!

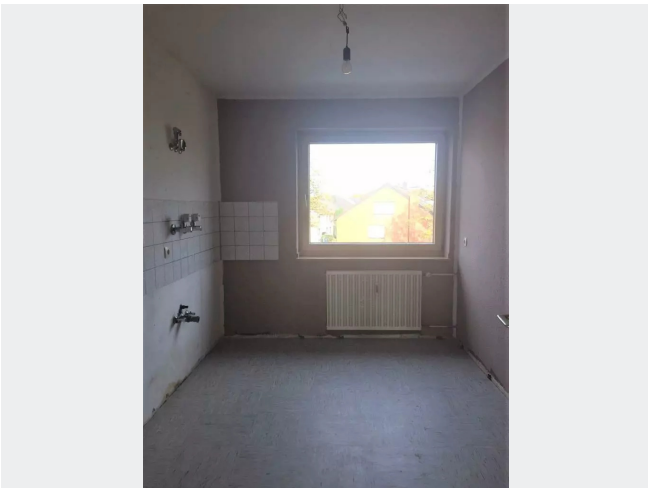
## BILDER



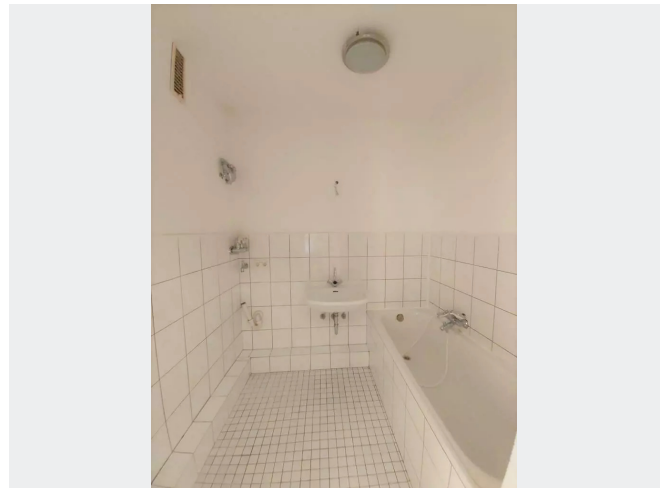
Herzogstr. 59-63



Herzogstr. 59-63



Küche Beispiel



Badezimmer Beispiel



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Herzog Apotheke	257 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	374 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	379 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	379 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	381 m
... und 13 weitere	

### Sonstiges

Shell	606 m
Sparkasse Duisburg - ATM	707 m
Deutsche Post Filiale 577	727 m

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Herzog Grill Döner pizza& co.	258 m
Shell	315 m
Shell	315 m
Pizzeria Shan	335 m
Gönn Dir Lieferservice	335 m
... und 35 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Ernsting	285 m
Emine Baytok food trade Güven Market	295 m
Shell	315 m
Shell	315 m
Netto Marken-Discount	401 m
... und 14 weitere	

### Auto und Verkehr

Rb Tankstellen Gmbh	315 m
Shell	315 m
Shell	315 m
MY MOPEDS	315 m
Niagara Carwash Dinslaken	361 m
... und 17 weitere	

### Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	375 m
Don-Bosco-Schule	459 m
Don-Bosco-Schule	459 m
Evangelischer Kindergarten	549 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	673 m
... und 8 weitere	