

## 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

Georgstraße 16  
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	49 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	01.09.2026
Kaltmiete	436,00 €
+ Nebenkosten	156,27 €
inkl. Heizkosten	104,00 €
Gesamtmieter	696,27 €
Kaution	1.308 €
Expose-Nr.	28273-9-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Bei der Georgstr. 24 handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1980. Das Objekt ist an einer ruhigen Sackgasse gelegen.

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 „28273-9-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Der Ortsteil Walsum-Vierlinden bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Franz-Lenze-Platz lädt immer zu einem Spaziergang ein.

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 Rotbachwanderroute 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. Die Wohnung ist voraussichtlich zu September 2026 bezugsfertig.

Die Wohnung ist nach Fertigstellung der Arbeiten wie folgt ausgestattet:

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

Die Wohnung wird tapetenfrei übergeben (Ausnahme: alle Deckenflächen sind Raufaser weiß tapeziert). Die Wohnung ist komplett mit PVC-Oberböden in Laminatoptik ausgelegt (Ausnahme: grauer Fliesenboden im Bad). Die Türen in der Wohnung sind weiß (Kunststoff) mit Metallzargen.

Der Multimediaanschluss 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



Georgstr. 16-20 (18)



Georgstr. 16-20



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pizzeria Shan	297 m
Gönn Dir Lieferservice	297 m
Herzog Grill Döner pizza& co.	301 m
Shell	343 m
Shell	343 m
... und 36 weitere	

### Sonstiges

Shell	540 m
Sparkasse Duisburg - ATM	695 m
Deutsche Post Filiale 577	712 m

### Gesundheit und Soziales

Herzog Apotheke	305 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	414 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	424 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	429 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	429 m
... und 10 weitere	

### Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	317 m
Don-Bosco-Schule	480 m
Don-Bosco-Schule	480 m
Evangelischer Kindergarten	556 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	721 m
... und 8 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Ernsting	331 m
Emine Baytok food trade Güven Market	340 m
Shell	343 m
Shell	343 m
Netto Marken-Discount	389 m
... und 13 weitere	

### Auto und Verkehr

Volkswagen Service	335 m
Shell	343 m
Shell	343 m
Rb Tankstellen GmbH	344 m
Zweirad AJO GmbH	350 m
... und 18 weitere	