

VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



IHR ANSPRECHPARTNER

Sarah Abelt

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26748

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Herzogstraße 160
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	61 m²
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	01.07.2026
Kaltmiete	399,43 €
+ Nebenkosten	181,27 €
inkl. Heizkosten	97,00 €
Gesamtmieter	677,70 €
Kaution	1.198 €
Expose-Nr.	28290-8-M



ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: 121.0 kWh/(m²*a)

OBJEKTDESCHEIBUNG

Hier wartet eine schöne helle Dachgeschosswohnung mit großem Wohnzimmer auf Sie.
Ein besonderes Highlight: Das Haus liegt in zweiter Reihe und nicht direkt an der Straße.

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Nachbarschaft. Das Haus wurde bereits 2024/2025 modernisiert.

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

Die Wohnung wird per Fernwärme beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

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 „28290-8-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

LAGE

Diese ruhige Seitenstrasse liegt zentral im Duisburger Ortsteil Vierlinden.

Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf sind am Franz-Lenze-Platz in wenigen Gehminuten erreichbar.

Schulen, Kindergärten Apotheken sowie diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie in der näheren Umgebung.

Das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist schnell und einfach über die Autobahnauffahrt an der A59 mit Anschluss an die A40 und A42 sowie Bushaltestellen in Fußnähe zu erreichen.

WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Die Wohnung wird vor Bezug frisch für Sie modernisiert.

Nach Fertigstellung der Arbeiten ist die Ausstattung wie folgt:

- Küche (Fliesenspiegel weiß)
- Schlafzimmer
- Duschbad mit Dusche und Fenster (Fliesen und Ausstattung weiß)
- Handtuchheizkörper
- Flur
- Balkon
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden
- 1 Kellerraum
- Waschmaschinenstellplatz in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Besichtigungen sind ab sofort im Alzustand möglich.

- Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich lediglich um Beispielbilder von bereits modernisierten Wohnungen handelt. Durch die Bilder möchten wir Ihnen einen besseren Eindruck darüber verschaffen, wie die Optik der Fliesen, Böden, Wände, Türen etc. ungefähr sein wird. Die Raumgröße, Standort der Sanitäröbekte etc. ist nicht verbindlich. - Besichtigungen sind ab sofort möglich. 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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

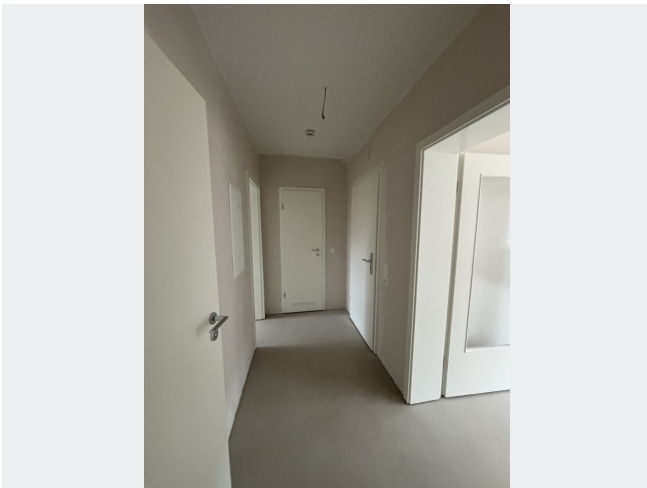
BILDER



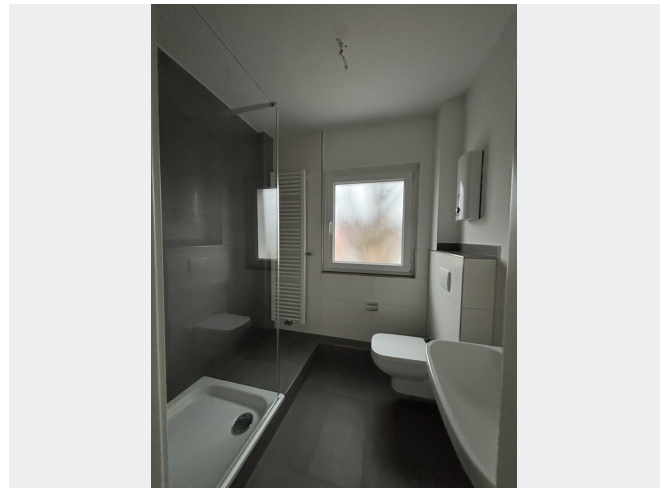
Hausansicht



Rückseite Haus



Diele Optik Türen Bsp.



Bad Bsp. nach Modernisierung



Wohnzimmer vor Modernisierung



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Einkaufen

Bäckerei Schollin	105 m
Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	163 m
Emine Baytok food trade Güven Market	552 m
Bäckerei Ernsting	561 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	616 m
... und 4 weitere	

Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	661 m
Deutsche Post Filiale 577	695 m

Freizeit, Kultur, Tourismus

Bäckerei Schollin	105 m
Chen's Chinagarten	211 m
Wellness-Garden GmbH	303 m
Wellness-Garden GmbH	303 m
Crazy Pizza 5	495 m
... und 21 weitere	

Bildung

Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	173 m
Alfred-Adler-Schule	276 m
BSG	365 m
Don-Bosco-Schule	479 m
Don-Bosco-Schule	479 m
... und 5 weitere	

Auto und Verkehr

Reifenservice Pino	193 m
Kfz Technik Walsum	306 m
KFZ-Service-Walsum	310 m
Auto Service Strgar	522 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	538 m
... und 9 weitere	

Gesundheit und Soziales

Peter Giemza Zahnarzt	318 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	464 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	464 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	472 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	484 m
... und 9 weitere	