

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

AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Oswaldstraße 83
47178 Duisburg

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	69 m²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	30.09.2025
Kaltmiete	632,00 €
+ Nebenkosten	183,00 €
inkl. Heizkosten	104,00 €
Gesamtmiete	919,00 €
Kaution	1.896 €
Expose-Nr.	28323-162-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus im 1. Obergeschoss (hier oberste Etage). Das Gebäude aus dem Baujahr 1955 liegt etwas von der Straße zurück gesetzt und ist eingesäumt von Grünflächen. Das Objekt wurde 2023/2024 im Zuge einer umfangreichen Maßnahme modernisiert und unter dem Aspekt der Energieeinsparung dem aktuellen Standard angepasst.

Folgende Maßnahmen haben wir im Zuge der Gebäudemodernisierung durchgeführt:

- Anbau/Erneuerung von Balkonen bzw. Terrassen
- Dämmung der Fassade, Kellerdecke, obersten Geschossdecke
- Erneuerung der Fenster
- Einbau von Rollläden
- Erneuerung der Haustür- und Briefkastenanlage
- Neudeckung der Dachfläche
- Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre
- Anbau/Erneuerung des Vordaches
- Erneuerung Wohnungseingangstüren
- Einbau Gegensprechanlage insofern noch nicht vorhanden
- zusätzliche Aufwertung/Überarbeitung der Treppenhäuser
- Rückbau der Kelleraußentreppenanlage und Aufstellen von Fahrradboxen
- Neugestaltung der Außenanlagen

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 „28323-162-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

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, eine Anmietung ist voraussichtlich ab dem 01.10.2025 möglich.

Die Wohnung ist nach Fertigstellung der Arbeiten wie folgt ausgestattet:

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Büro/Esszimmer
- Küche mit weißem Fliesenspiegel
- kleines Duschbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß)
- Handtuchheizkörper im Bad
- Balkon
- 1 Kellerraum
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden
- Waschmaschinenanschluss in der allgemeinen Waschküche im Keller 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).

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 über einen Durchlauferhitzer.

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

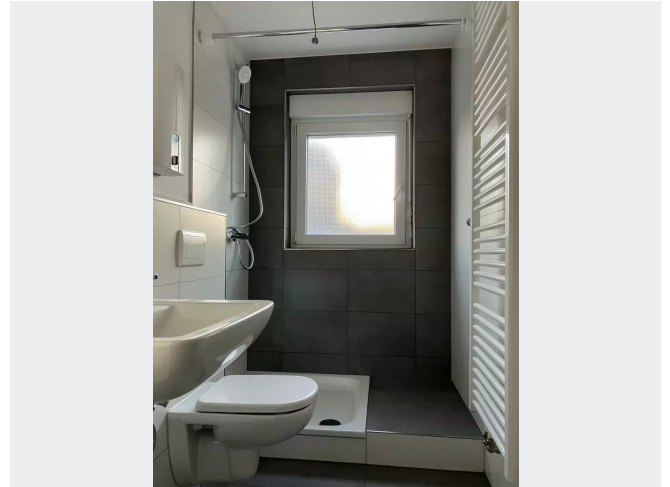
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



Beispielfotos Modernisierung



modernes Tageslichtbad

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey couch and smiling while looking at his smartphone. The background is a warm, indoor setting with a red blanket and a potted plant. Overlaid text includes: "Per Chat zur neuen Wohnung!" in a blue circle, "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" in large white letters, and contact information: "0209 380-11000", "VivawestWohnen", "0151 72777077", "VWCHAT", and "Chatbot VIBO". At the bottom, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung", "www.vivawest.de", and the "VIVAWEST" logo.

Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	52 m
Ochtropschule	453 m
Don-Bosco-Schule	453 m
Don-Bosco-Schule	453 m
Evangelischer Kindergarten	463 m
... und 9 weitere	

Einkaufen

Bäckerei Ernsting	423 m
Emine Baytok food trade Güven Market	428 m
Aldi Süd	446 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	478 m
Bäckerei Büsch	480 m
... und 11 weitere	

Gesundheit und Soziales

Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc	304 m
Herzog Apotheke	409 m
Dr. med. Rainer M. Holzborn	419 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	429 m
Pharmacy Mattenklotz at Franz-Lenze-Platz	434 m
... und 11 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Pizzeria & Imbiss Accurata	387 m
Herzog Grill Döner pizza& co.	393 m
Sheris Familiencafe	412 m
Pizzeria Shan	455 m
Gönn Dir Lieferservice	455 m
... und 36 weitere	

Auto und Verkehr

K&M Kfz Freie Werkstatt	399 m
Zweirad AJO GmbH	485 m
Volkswagen Service	501 m
H. Röder - Skoda Service	523 m
Shell	551 m
... und 19 weitere	

Sonstiges

Agentur DU83	415 m
Deutsche Post Filiale 577	418 m
Sparkasse Duisburg - ATM	527 m
Shell	551 m