

## Wohnen, wo das Herz schlägt.



### 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

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Ottostraße 11  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	58 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.09.2026
Kaltmiete	565,00 €
+ Nebenkosten	176,00 €
inkl. Heizkosten	75,00 €
Gesamtmiete	816,00 €
Kaution	1.695 €
Expose-Nr.	28323-235-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus im 1. Obergeschoss (hier oberste Etage). Das Gebäude aus dem Baujahr 1955 liegt in einer ruhigen Nebenstraße eingesäumt von Grünflächen. Das Objekt wurde 2020 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 von Balkonen
- 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
- Erneuerung des Vordaches
- Erneuerung Wohnungseingangstüren
- Einbau Gegensprechanlage insofern noch nicht vorhanden
- zusätzliche Aufwertung/Überarbeitung der Treppenhäuser
- Neugestaltung der Außenanlagen

Wir freuen uns auf Sie.

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 „28323-235-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 wurde in 2021 modernisiert. Das Gebäude in 2020. Im Mietvertrag ist eine Mindestvertragslaufzeit von 24 Monaten enthalten.

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

Bei Gefallen können hier noch die Bodenbeläge der aktuellen Mieter übernommen werden. Ansonsten wird die Wohnung tapetenfrei und ohne Oberböden übergeben (Ausnahme: grauer Fliesenboden im Bad, hellgrauer Fliesenboden in Diele und Küche 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 Nebenkosten bereits enthalten.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt. Die Abrechnung erfolgt direkt über den Versorger.

Heizkosten sind demnach hier nicht in der Miete enthalten. 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

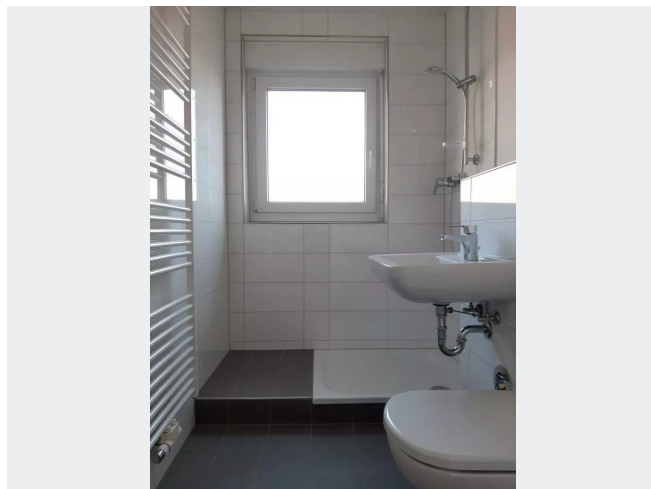
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

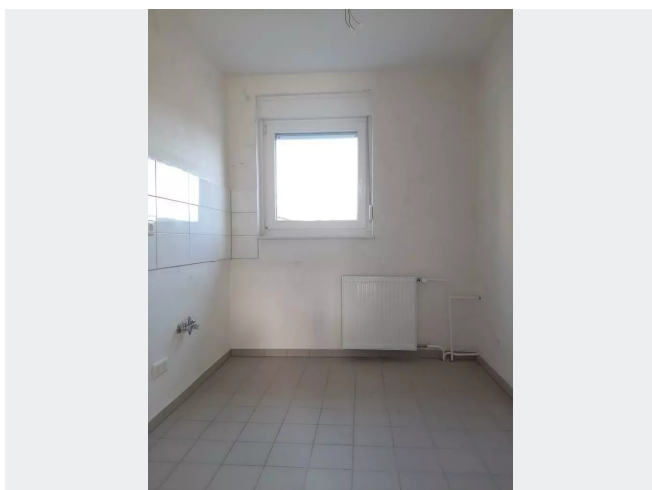
## BILDER



Ottostr. 9-11



modernes Tageslichtbad



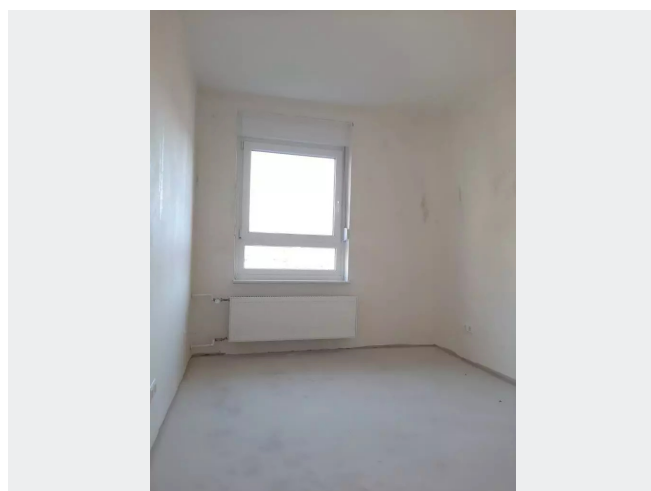
kleine Küche



Wohnzimmer

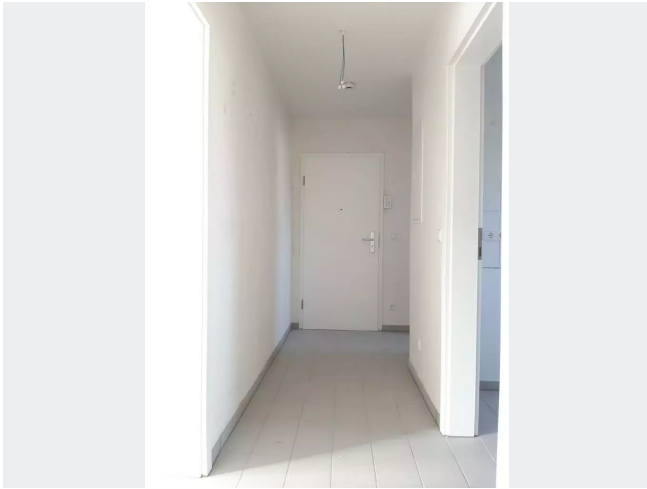


Schlafzimmer

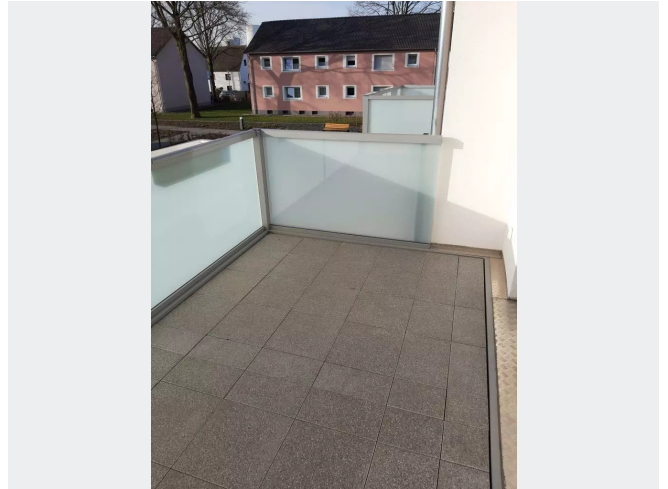


Kinderzimmer

## BILDER



Flur



großer Balkon



Ottostr. 9-11



Ottostr. 9-11

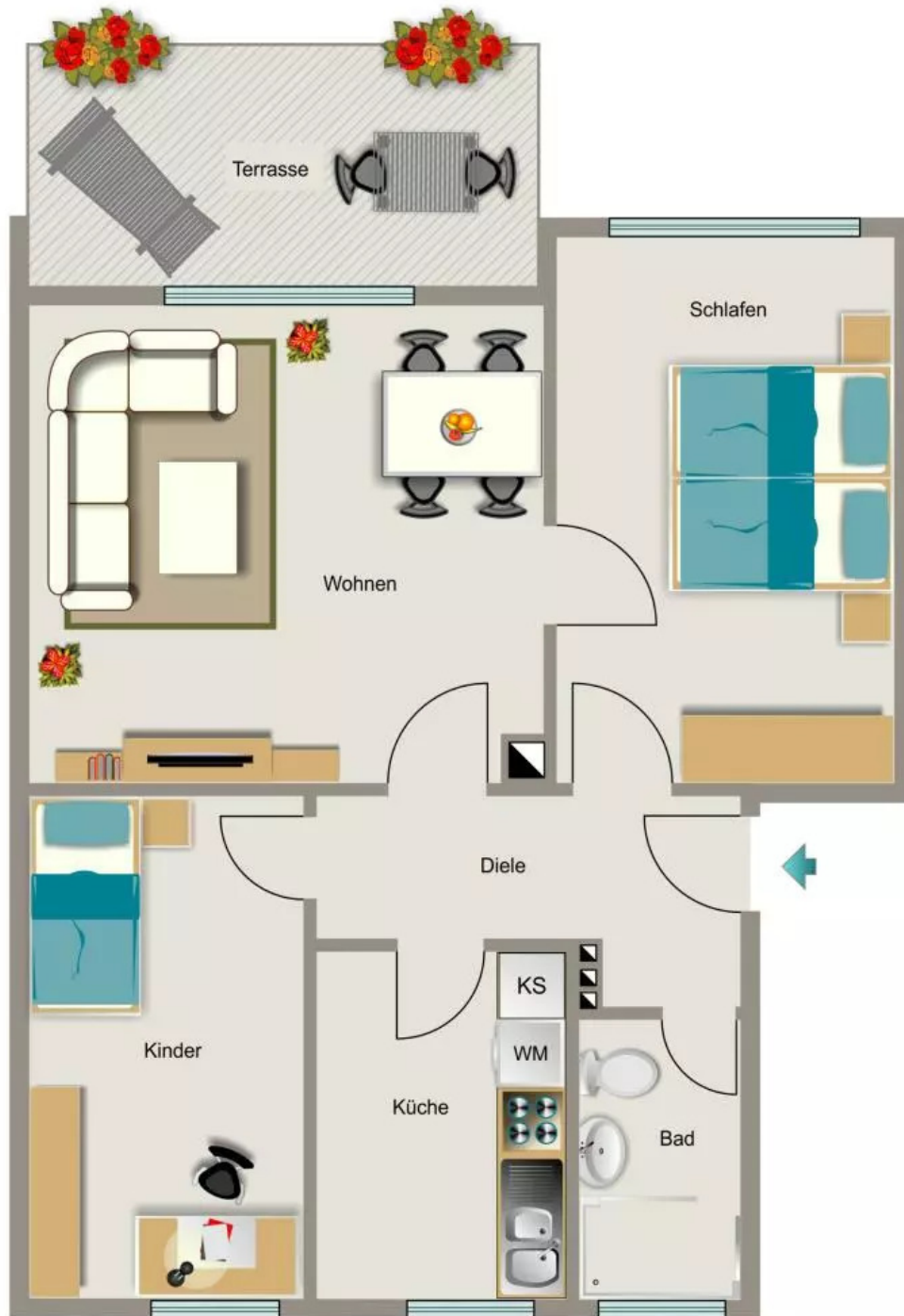


Ottostr. 9-11



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	155 m
Don-Bosco-Schule	288 m
Don-Bosco-Schule	288 m
Evangelischer Kindergarten	299 m
GPDA Goran Precision Diving Academy	461 m
... und 8 weitere	

### Auto und Verkehr

MY MOPEDS	543 m
Zweirad Ajo GmbH	607 m
Volkswagen Service	611 m
H. Röder - Skoda Service	634 m
Shell	645 m
... und 21 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Herzog Grill Döner pizza& co.	276 m
Pizzeria & Imbiss Accurata	277 m
Sheris Familiencafe	288 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	334 m
Sports Bar	338 m
... und 41 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Praxis für Frauen Vierlinden	281 m
Herzog Apotheke	296 m
Pharmacy Mattenklotz at Franz-Lenze-Platz	298 m
Dr. med. Christoph Schmellenkamp	298 m
Praxis für Frauen Service GbR	298 m
... und 9 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Ernsting	300 m
Emine Baytok food trade Güven Market	302 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	334 m
Aldi Süd	353 m
Bäckerei Büsch	376 m
... und 15 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	396 m
Deutsche Post Filiale 577	409 m
Shell	709 m