VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

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

Ottostraße 11
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	58 m²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.04.2027
Kaltmiete	600,00 €
+ Nebenkosten	160,00 €
inkl. Heizkosten	47,00 €
Gesamtmiete	807,00 €
Kaution	1.800 €
Expose-Nr.	28323-236-M

ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- 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 in einer ruhigen Nebenstraße eingesäumt von Grünflächen. Das Objekt wurde 2020 im Zuge einer umfangreichen Maßnahme modernisiert.

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 „28323-236-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.

WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Die Wohnung wird vor Bezug frisch für Sie modernisiert, eine Anmietung ist voraussichtlich ab dem 01.04.2027 möglich. Im Mietvertrag ist eine Mindestvertragslaufzeit von 24 Monaten enthalten.

Die Wohnung ist nach Fertigstellung der Arbeiten wie folgt ausgestattet:

-Wohnzimmer
-2 Schlafzimmer
-Küche
-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



Ottostr. 9-11



Beispielfoto Bad



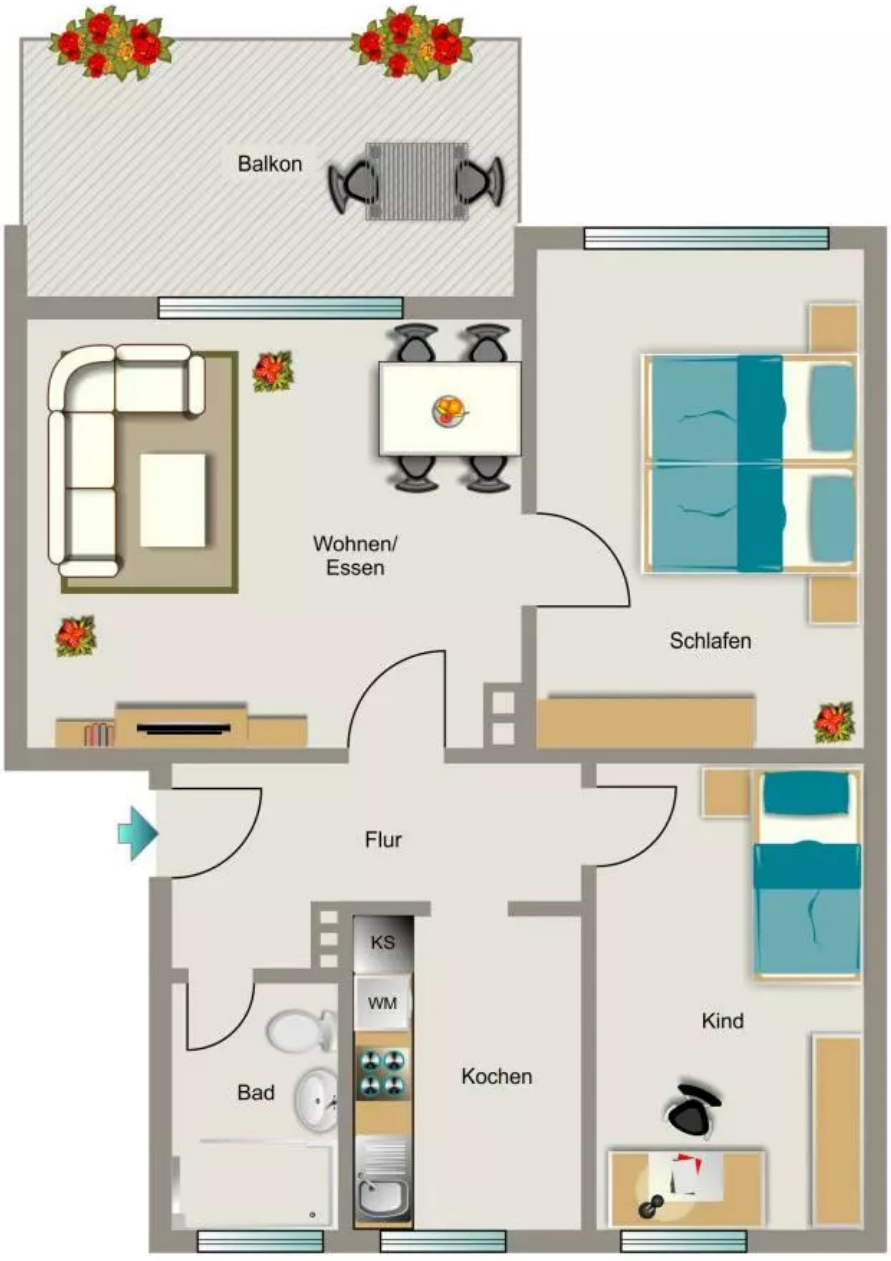
Ottostr. 9-11





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

M&M Autoservice UG (haftungsbeschränkt)	268 m
MY MOPEDS	543 m
Zweirad AjO GmbH	607 m
Volkswagen Service	611 m
H. Röder - Skoda Service	634 m

... und 21 weitere

Freizeit, Kultur, Tourismus

Herzog Grill Döner pizza& co.	276 m
Pizzeria & Imbiss Accurata	277 m
Sheris Familiencafe	288 m
Sports Bar	316 m
Favori Grill	334 m

... und 45 weitere

Gesundheit und Soziales

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

... und 9 weitere

Einkaufen

Bäckerei Ernsting	300 m
Emine Baytok food trade Güven Market	302 m
Favori Grill	334 m
Aldi Süd	353 m
Bäckerei Büsch	376 m

... und 14 weitere

Sonstiges

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