

## 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

Elisabethstraße 48  
47178 Duisburg

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	70 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.08.2026

Kaltmiete	650,00 €
+ Nebenkosten	168,00 €
inkl. Heizkosten	70,00 €
Gesamtmiete	888,00 €
Kaution	1.950 €

Expose-Nr. 28323-53-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „28323-53-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 2025 modernisiert. Im Mietvertrag ist eine Mindestvertragslaufzeit von 24 Monaten enthalten.

Die Wohnung ist nach Fertigstellung der Arbeiten wie folgt ausgestattet:

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Esszimmer/Büro
- 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

Bei gefallen können hier die Bodenbeläge und Wandtapeten der Vormieter übernommen werden. Ansonsten würde die Wohnung 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](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Elisabethstr. 46-50



Beispielfoto Bad



Elisabethstr. 46-50



Elisabethstr. 46-50



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Modern White by Sahinbas - Ästhetische Zahnheilkunde und Implantologie	78 m
Medial Rehamode	485 m
Podologische Praxis Papesch	511 m
Zahncheck-Walsum Dr. Irga & Dr. Awan	516 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	596 m
... und 11 weitere	

### Einkaufen

Shell	443 m
Shell	443 m
Bäckerei Schollin	494 m
Aldi Süd	571 m
EDEKA Luft	598 m
... und 10 weitere	

### Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	260 m
Vennbruch-Schule	333 m
Vennbruch-Schule	333 m
Musikschule-MS	540 m
Katholischer Kindergarten St.Elisabeth	606 m
... und 12 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pizza Pazzo bei Winni	402 m
Pizzeria Mamma Mia   Pizza Lieferdienst Walsum ?	403 m
Pizzeria Da Mario	417 m
Shell	443 m
Shell	443 m
... und 32 weitere	

### Auto und Verkehr

Shell	443 m
Shell	443 m
123 Autolos	485 m
NJ Auto Gallery & Service	503 m
Zweirad AJO GmbH	515 m
... und 16 weitere	

### Sonstiges

Shell	443 m
Agentur DU83	580 m
Lotto Schlubeck	583 m
Sparkasse Duisburg - ATM	684 m