

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

AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Oswaldstraße 42
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	61 m²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.11.2025
Kaltmiete	564,00 €
+ Nebenkosten	156,00 €
inkl. Heizkosten	88,00 €
Gesamtmiete	808,00 €
Kaution	1.692 €
Expose-Nr.	28323-80-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus im 1. Obergeschoß (hier die oberste Etage). Das Haus aus dem Baujahr 1955 ist etwas von der Straße zurückgesetzt und umgeben von großzügigen, allgemeinen Grünflächen. Das Objekt wurde 2023 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

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 auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „28323-80-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 Rotbachwanderoute 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 2023 modernisiert.

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- kleine Küche (Fliesenspiegel weiß)
- modernes Duschbad mit Fenster (Fliesen und Ausstattung weiß/grau)
- Handtuchheizkörper
- Flur
- 1 Kellerraum
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden
- Kaltwasserzähler vorhanden
- Waschmaschinenstellplatz in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben (Ausnahme: grauer Fliesenboden in Bad und alle Deckenflächen sind Raufaser weiß). Die Türen sind weiß.

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

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

SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrem Kundencenter 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



Beispielfoto Modernisierung



Beispielfoto Bad

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

Gesundheit und Soziales

Zahnarztpraxis Sahinbas	83 m
Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc	89 m
Yilmaz Sümbül	473 m
Medial Rehamode	473 m
Podologische Praxis Papesch	495 m
... und 15 weitere	

Einkaufen

Shell	481 m
Shell	481 m
Aldi Süd	519 m
Bäckerei Schollin	544 m
EDEKA Luft	548 m
... und 11 weitere	

Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	210 m
Vennbruch-Schule	378 m
Vennbruch-Schule	378 m
Jürgen Vosmerbäumer Fahrschule	526 m
Ass-Nachhilfestudio	544 m
... und 14 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Meze Duisburg	393 m
Pizza Pazzo bei Winni	402 m
Pizzeria Mamma Mia Pizza Lieferdienst Walsum ?	403 m
M. Minter	462 m
Shell	481 m
... und 34 weitere	

Auto und Verkehr

hansi	477 m
Shell	481 m
Shell	481 m
Udert	519 m
Zweirad AjO GmbH	528 m
... und 16 weitere	

Sonstiges

Shell	481 m
Agentur DU83	526 m
Lotto Schlubeck	529 m
Sparkasse Duisburg - ATM	631 m