

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sarah Abelt**

Hufstr. 27 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 544826748

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Römerstraße 436  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	58 m²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Kaltmiete	562,00 €
+ Nebenkosten	172,27 €
inkl. Heizkosten	86,00 €
Gesamtmieta	820,27 €
Kautia	1.686 €
Expose-Nr.	28325-20-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Ruhiges 4-Familienhaus in netter Nachbarschaft und zentral gelegen. Das Objekt befindet sich an der Ecke zur Herzogstraße.

Die Häuser wurden bereits umfangreich modernisiert.

Zu der Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

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 „28325-20-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Römerstraße/ Ecke Herzogstraße liegt in Vierlinden und ist nur wenige Minuten vom Franz-Lenze Platz mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Schulen, Kindergärten, Apotheken und Einkaufs-gelegenheiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie in der näheren Umgebung.

Das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist schnell und einfach über die Autobahnauffahrt an der A 59 mit Anschluss an die A40 und A 42 sowie Bushaltestellen in Fußnähe zu erreichen.

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Erstbezug nach Modernisierung.  
Wir modernisieren die Wohnung für Sie.

Ausstattungsmerkmale :

- neues modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster, anthrazit-fatbende Bodenfliesen und großformatige weiße Wandfliesen
- Decken Raufaser weiß
- Wände gespachtelt in Q3 Qualität
- neues Schaltermaterial
- moderne Gegensprechanlage
- Weißer Fliesenspiegel in der Küche (Wand)
- Rauchwarnmelder

Die Gestaltung der Wand,- und Bodenbeläge erfolgt durch Sie.

Besichtigungen sind ab März im Altzustand möglich.  
Wir freuen uns auf Sie.

## 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

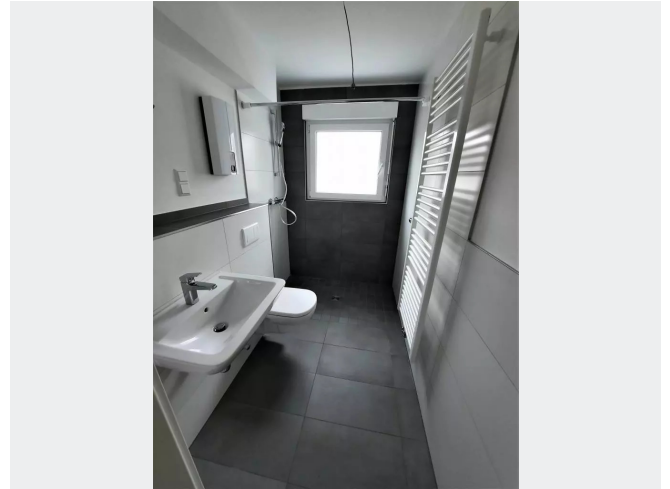
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



Herzogstraße



Bad Beispiel



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

Bäckerei Schollin	77 m
Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	139 m
Emine Baytok food trade Güven Market	583 m
Bäckerei Ernsting	592 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	632 m
... und 4 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	674 m
Deutsche Post Filiale 577	707 m

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Bäckerei Schollin	77 m
Chen's Chinagarten	195 m
Wellness-Garden GmbH	281 m
Wellness-Garden GmbH	281 m
Crazy Pizza 5	512 m
... und 20 weitere	

### Auto und Verkehr

Reifenservice Pino	162 m
Kfz Technik Walsum	276 m
KFZ-Service-Walsum	281 m
Auto Service Strgar	519 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	530 m
... und 8 weitere	

### Bildung

Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	203 m
Alfred-Adler-Schule	291 m
BSG	361 m
Don-Bosco-Schule	504 m
Don-Bosco-Schule	504 m
... und 5 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Peter Giemza Zahnarzt	292 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	495 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	495 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. -	
Psych. Nicolas Hardung	502 m
Züsü Özer	514 m
... und 9 weitere	