

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

- Garten
- Badewanne
- Keller

IHR OBJEKT

Oswaldstraße 97
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	59 m²
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	565,00 €
+ Nebenkosten	187,00 €
inkl. Heizkosten	87,00 €
Gesamtmiete	839,00 €
Kaution	1.695 €

Expose-Nr.	28327-6-M
------------	-----------



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus im Erdgeschoss (hier Hochparterre). Das Gebäude aus dem Baujahr 1956 wurde 2024/2025 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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „28327-6-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. Rund um den Franz-Lenze-Platz lässt es sich bequem bummeln. Der Innenstadtbereich der Nachbarstadt Dinslaken und das Zentrum von Duisburg-Walsum sind in wenigen Minuten 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 wird vor Bezug frisch für Sie modernisiert. Eine Anmietung ist voraussichtlich ab September 2026 möglich. Im Vertrag ist eine Mindestvertragslaufzeit von 24 Monaten enthalten.

Die Wohnung ist nach Fertigstellung der Arbeiten wie folgt ausgestattet:

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche mit weißem Fliesenspiegel
- kleines Duschbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß)
- Handtuchheizkörper im Bad
- Flur
- Terrasse
- 2 Kellerräume
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden
- Kaltwasserzähler 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/Kabelanschluss 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 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



Oswaldstr. 95-97



Beispielfoto Bad



Oswaldstr. 95-97



Oswaldstr. 95-97



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	208 m
Don-Bosco-Schule	346 m
Don-Bosco-Schule	346 m
Evangelischer Kindergarten	403 m
Alfred-Adler-Schule	612 m
... und 7 weitere	

Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	534 m
Deutsche Post Filiale 577	551 m
Shell	631 m

Freizeit, Kultur, Tourismus

Herzog Grill Döner pizza& co.	225 m
Pizzeria & Imbiss Accurata	424 m
Sheris Familiencafe	432 m
Oswaldgrill	442 m
Gönn Dir Lieferservice	443 m
... und 41 weitere	

Gesundheit und Soziales

Herzog Apotheke	239 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	315 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	329 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	351 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	351 m
... und 9 weitere	

Einkaufen

Bäckerei Ernsting	257 m
Emine Baytok food trade Güven Market	263 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	466 m
Shell	498 m
Shell	498 m
... und 14 weitere	

Auto und Verkehr

MY MOPEDS	436 m
Volkswagen Service	483 m
Zweirad Ajo GmbH	488 m
Rb Tankstellen GmbH	498 m
Shell	498 m
... und 22 weitere	