

## Vier Wände zum Wohlfühlen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sabine Bielert**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 544826727

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Barbarastraße 25  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	56 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	395,00 €
+ Nebenkosten	201,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	596,00 €
Kaution	1.185 €

Expose-Nr. 28338-24-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Hier erwartet Sie eine 3,5 Zimmer Wohnung.

Grünflächen und Bäume befinden sich rund um das Gebäude und sorgen inmitten vom Overbruch für eine naturverbundene Atmosphäre. Von Ihrem Balkon aus können Sie den Blick ins Grüne genießen.

Die Heizkosten werden separat durch die Fernwärmeversorgung Niederrhein erhoben. Diese betragen ca. 75 Euro.

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 „28338-24-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

Im beliebten grünen Overbruch gelegen.

Mit dem PKW gute Anbindung an die A59 sowie an die A3. Das wunderschöne Naturschutz- und Naherholungsgebiet Walsumer Rheinaue können Sie ebenfalls fußläufig erreichen!

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Küche
- 1 Kinder,- Arbeits,- Esszimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- alle Decken Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- Gegensprechanlage
- eigener Kellerraum
- der Laminatboden könnte vom Vormieter übernommen werden

## 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](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

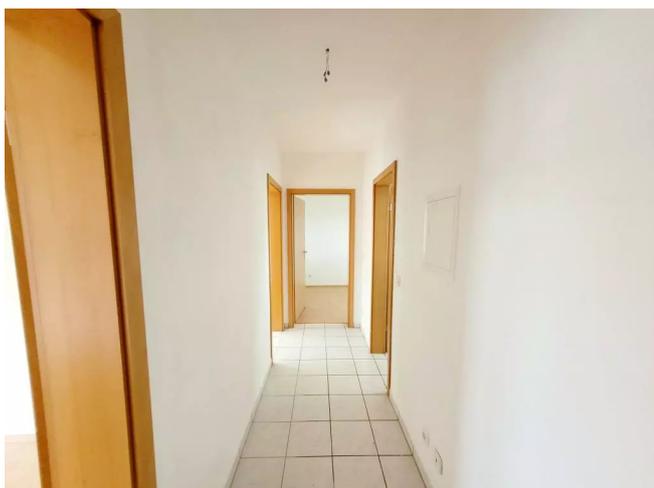
## BILDER



Barbarastr. 25



Badezimmer



Diele



Kinder-,Eß-; Arbeitszimmer



Küche



Schlafzimmer

## BILDER



Wohnzimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Ristorante Pizzeria Angelo	144 m
Kleingartenverein Heimaterde Walsum	145 m
Crazy Pizza 5	208 m
Imbiss zum roten Hahn	354 m
Overbruch	368 m
... und 20 weitere	

### Sonstiges

German post office	947 m
Agentur DU83	948 m
Sparkasse Duisburg - ATM	983 m

### Gesundheit und Soziales

Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	475 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	523 m
Herzog Apotheke	529 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	541 m
Peter Giemza Zahnarzt	726 m
... und 10 weitere	

### Bildung

BSG	501 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	514 m
Städt. Kindertageseinrichtung	542 m
Don-Bosco-Schule	654 m
Don-Bosco-Schule	654 m
... und 6 weitere	

### Auto und Verkehr

TotalEnergies Tankstelle	504 m
TotalEnergies Tankstelle	504 m
PointS	536 m
Kulschewski GmbH & Co. KG	556 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	606 m
... und 15 weitere	

### Einkaufen

TotalEnergies Tankstelle	504 m
Emine Baytok food trade Güven Market	525 m
Bäckerei Ernsting	526 m
Kinderbackstube	577 m
Schollin	577 m
... und 6 weitere	