

Wohlfühlen bei VIVAWEST - Ihr Bodenbelag ist schon da



IHR ANSPRECHPARTNER

Sira Del Favero

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26735

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße 257
47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	83 m²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	590,00 €
+ Nebenkosten	255,31 €
inkl. Heizkosten	171,00 €
Gesamtmiете	1.016,31 €
Kautіon	1.770 €
Expose-Nr.	28353-8-M



ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: G
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m²*a)

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus im 1. Obergeschoss.

Das Gebäude aus dem Baujahr 1964 liegt in einer ruhigen Sackgasse eingesäumt von Grünflächen nahe einem Wald (Driesenbusch).

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 „28353-8-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

LAGE

Der Ortsteil Aldenrade bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar.

Kindergärten, alle Schultypen, Geschäfte und Läden sind vorhanden.

Der Innenstadtbereich der Nachbarstadt Dinslaken und das Zentrum von Duisburg-Walsum sind in wenigen Minuten bequem zu erreichen. 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 im Jahr 2003 komplett modernisiert

- sehr geräumiges Wohnzimmer
- je 1 Kinder- und Schlafzimmer
- geräumige Küche mit weißem Fliesenspiegel
- kleines Wannenbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß, Bodenfliesen grau)
- zusätzliches Gäste WC mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß, Bodenfliesen grau)
- helle Bodenfliesen in Flur, Küche und Wohnzimmer
- Laminatoberbodenbelag in Kinderzimmer und Schlafzimmer vorhanden
- Wandflächen tapetenfrei
- Deckenflächen Raufaser weiß
- Naturholztüren Dekor Buche
- Rauchmelder vorhanden
- 2 Kellerräume
- Waschmaschinenanschluss in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Der TV-Anschluss erfolgt über eine SAT-Anlage (Multischalter).

Die Wohnung wird über eine Gaszentralheizung 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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

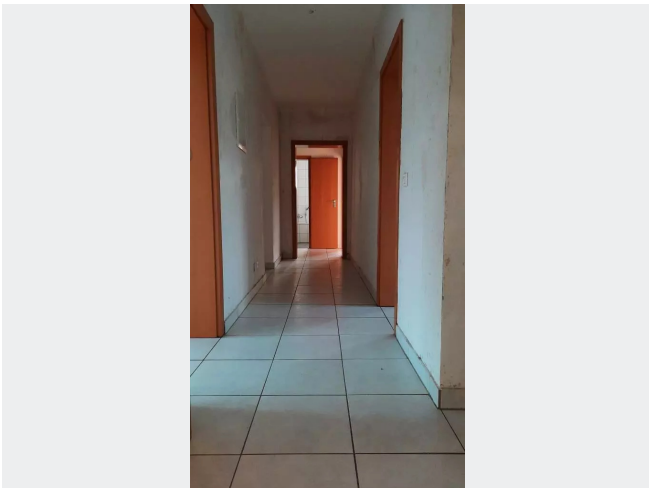
BILDER



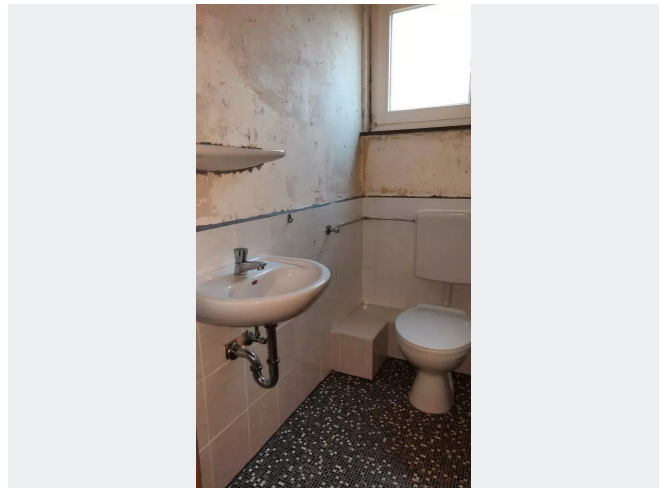
Vorderfront



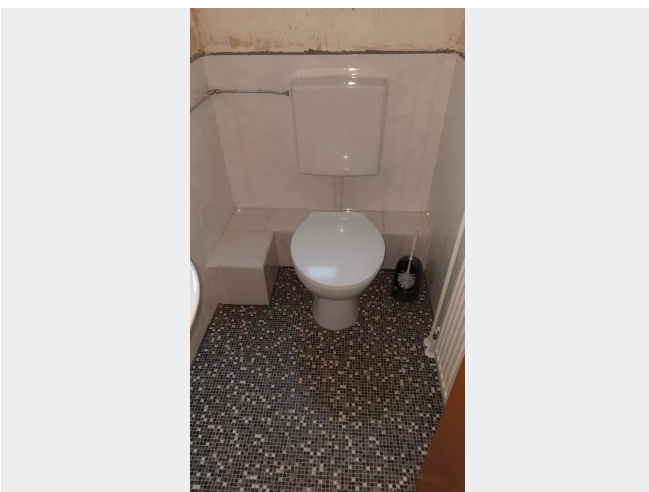
Rückfront



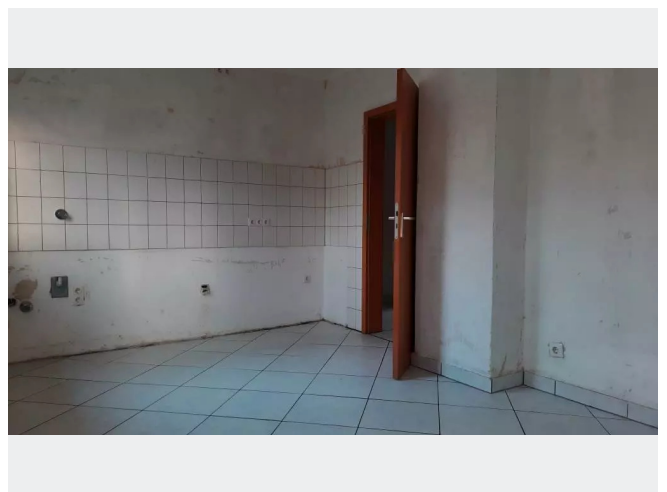
Flur



Gäste-WC



Gäste-WC



Küche

BILDER



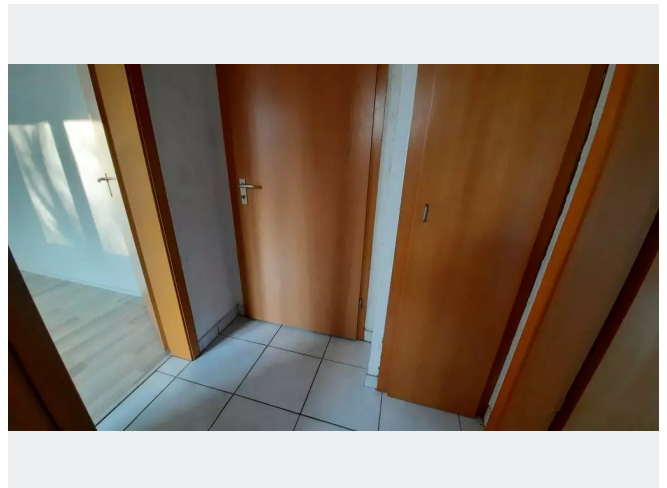
Kinderzimmer



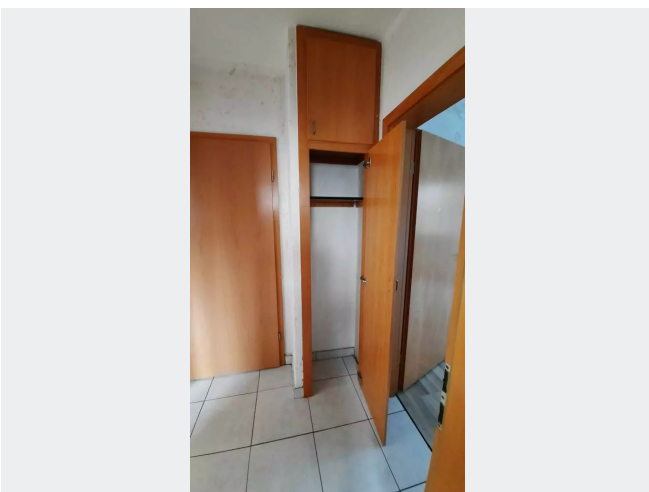
Schlafzimmer



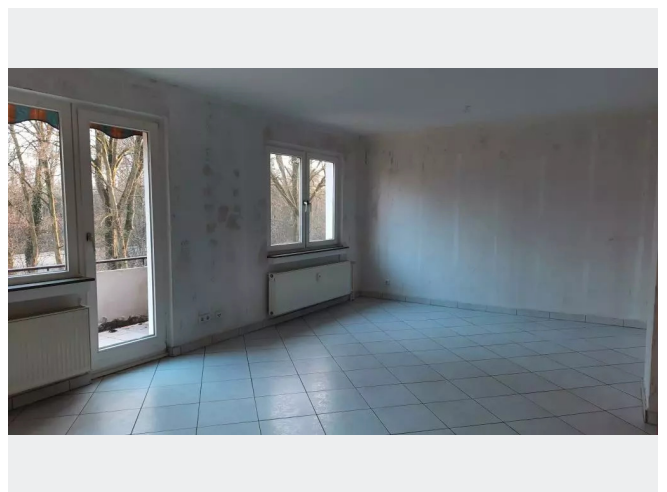
Badezimmer



Flur mit Einbauschränk



Flur mit Einbauschränk



Wohnzimmer

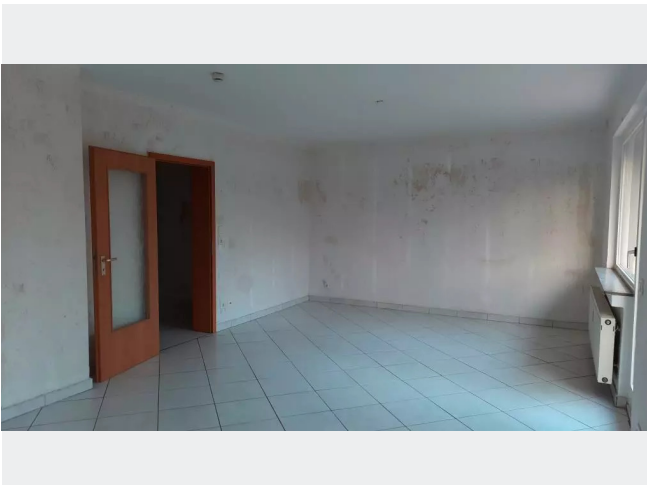
BILDER



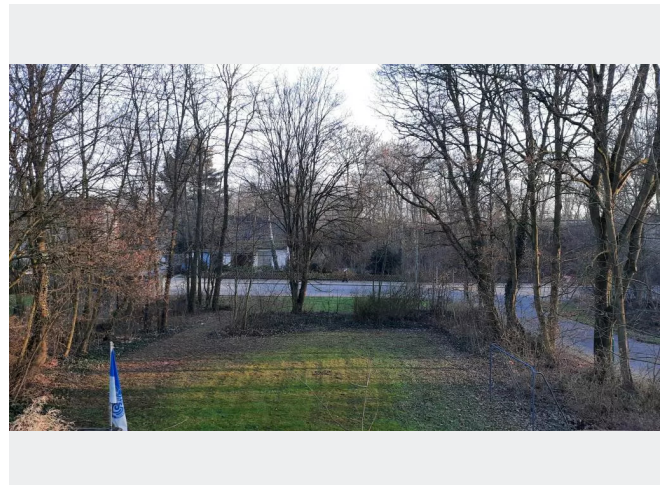
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Blick vom Balkon



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Freizeit, Kultur, Tourismus

Walsumer Brauhaus Urfels	362 m
Walsumer Brauhaus Urfels	362 m
Driesenbusch	438 m
café bonjour	505 m
TotalEnergies Tankstelle	512 m
... und 28 weitere	

Sonstiges

Sparkasse Duisburg - Geldautomat	888 m
Deutsche Post Filiale 564	890 m
Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Walsum	931 m
ATM Volksbank Rhein-Ruhr eG	937 m
Geschlossene Geschäftsstelle	967 m

Gesundheit und Soziales

Ton van Loon and Monique Mosheuvél	463 m
Frau Sonja Blumenthal	818 m
Herr Dr. med. Thorsten Köster	846 m
Dr. med. J. Wagner Dr. med. G. Weinforth Dr. med. C. Lüttger Ärzte für Innere	878 m
KFO Walsum	881 m
... und 24 weitere	

Auto und Verkehr

TotalWash	486 m
TotalEnergies Tankstelle	512 m
TotalEnergies Tankstelle	512 m
S&H Henneken Autohandelsgesellschaft mbH	574 m
Al Baraka Kfz Werkstatt	658 m
... und 6 weitere	

Einkaufen

TotalEnergies Tankstelle	512 m
Müllers Bäckerladen	894 m
Netto Marken-Discount	911 m
Bakery Brinker GmbH	916 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	955 m
... und 2 weitere	

Bildung

Nagelschule Duisburg	721 m
Ev. FZ Schulstraße	884 m
Städt. Gemeinschaftsgrundschule	920 m
Städt. Gemeinschaftsgrundschule	920 m
Gesamtschule Walsum	968 m
... und 1 weitere	