

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sabine Bielert**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26727

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Siebenbürgener Straße 4  
47178 Duisburg

|                  |            |
|------------------|------------|
| Zimmer           | 4          |
| Wohnfläche ca.   | 73 m²      |
| Geschoss         | 3 von 4    |
| Bezugsfrei ab    | ab sofort  |
| Kaltmiete        | 693,00 €   |
| + Nebenkosten    | 208,00 €   |
| inkl. Heizkosten | 79,00 €    |
| Gesamtmiete      | 980,00 €   |
| Kaution          | 2.079 €    |
| Expose-Nr.       | 28355-16-M |



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Erstbezug nach Einzelmodernisierung.

Schöne 4 Zimmerwohnung mit Balkon.  
Im Exposé handelt es sich um Beispielfotos.

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 „28355-16-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Wohnung liegt im beliebten Overbruch - dem grünen Fleck in Duisburg.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und auch eine Busanbindung ist nicht weit entfernt.

Die Autobahnen A59 und A3 sind gut mit dem PKW zu erreichen.

Ebenso liegt das wunderschöne Naturschutz- und Naherholungsgebiet Walsumer Rheinaue in Ihrer Nähe und kann auch fußläufig erreicht werden.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Folgende Einrichtungsgegenstände werden erneuert:

- Rauchwarnmelder
- Schaltermaterial
- Modernes Badezimmer mit Dusche ( Fliesen Boden Anthrazit, Wandfliesen weiß )
- Weißer Fliesenspiegel in der Küche
- Decke Raufaser weiß
- Wände tapetenfrei; verputzt
- Boden gespachtelt
- Kunststofftüren, weiß

## 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



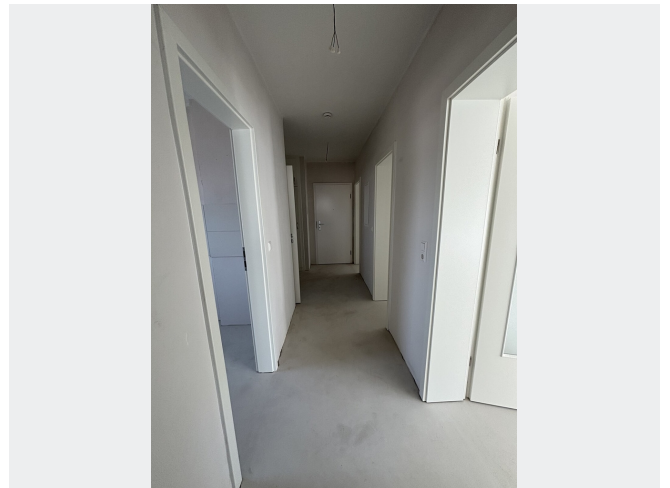
Außenansicht



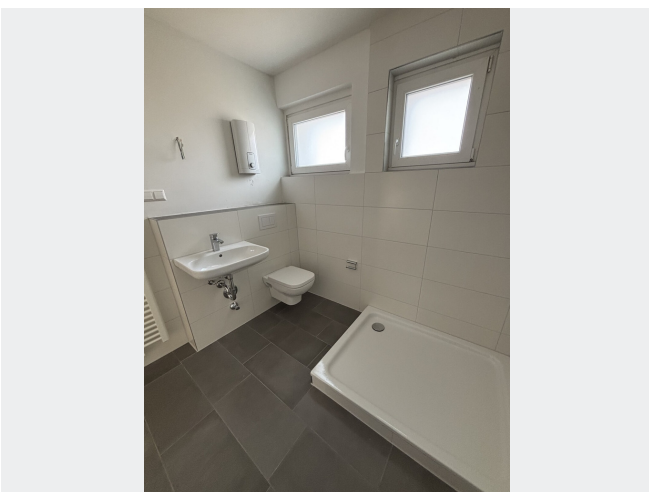
Küche



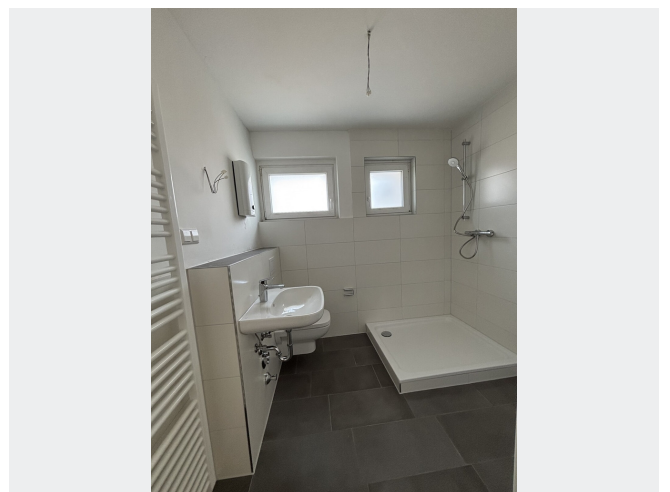
Diele



Diele1



Bad



Bad1

## BILDER



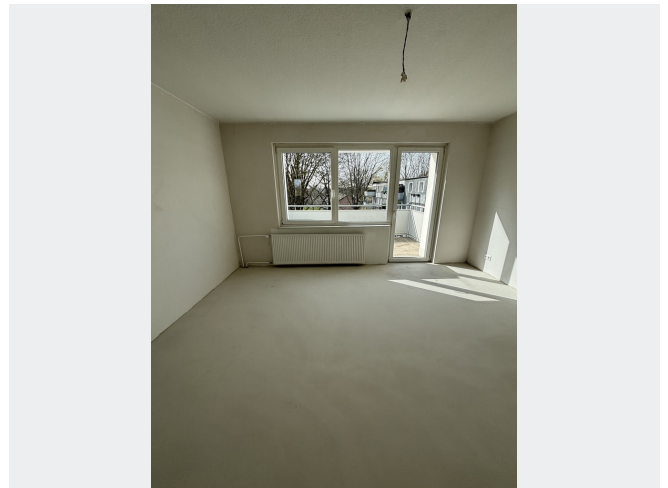
Kinderzimmer 1



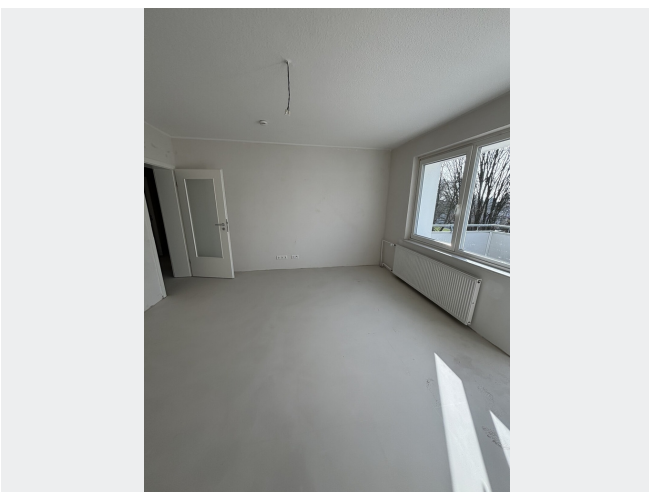
Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer1



Kontakt per Messenger!



## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Crazy Pizza 5                     | 101 m |
| Kleingartenverein Heimerde Walsum | 347 m |
| Wellness-Garden GmbH              | 417 m |
| Wellness-Garden GmbH              | 417 m |
| Mamma Etna                        | 426 m |
| ... und 16 weitere                |       |

### Sonstiges

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Sparkasse Duisburg - ATM | 991 m |
|--------------------------|-------|

### Bildung

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| BSG                                 | 220 m |
| Städt. Kindertageseinrichtung       | 276 m |
| Katholischer Kindergarten Herz-Jesu | 449 m |
| Alfred-Adler-Schule                 | 630 m |
| Don-Bosco-Schule                    | 707 m |
| ... und 2 weitere                   |       |

### Auto und Verkehr

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb                      | 333 m |
| Waschkasten                                    | 350 m |
| Bobby's Autoteile GmbH                         | 389 m |
| GTÜ Prüf- und Gutachtenzentrum Kröhnke  Walsum | 482 m |
| KFZ-Service-Walsum                             | 514 m |
| ... und 13 weitere                             |       |

### Einkaufen

|                                              |       |
|----------------------------------------------|-------|
| Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere. | 404 m |
| Bäckerei Schollin                            | 494 m |
| Emine Baytok food trade Güven Market         | 653 m |
| Bäckerei Ernsting                            | 657 m |
| TotalEnergies Tankstelle                     | 777 m |
| ... und 6 weitere                            |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Peter Gierma Zahnarzt                                                         | 466 m |
| Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg                                      | 574 m |
| Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg                                      | 574 m |
| Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.  |       |
| Nicolas Hardung                                                               | 612 m |
| Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller | 631 m |
| ... und 9 weitere                                                             |       |