

Vier Wände zum Wohlfühlen – mit WBS.



IHR ANSPRECHPARTNER

Selimhan Cakir

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26736

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Römerstraße 469
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	80 m²
Geschoss	2
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Kaltmiete	402,91 €
+ Nebenkosten	193,00 €
inkl. Heizkosten	63,00 €
Gesamtmieter	658,91 €
Kauton	1.209 €
Expose-Nr.	28362-5-M



ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die optimale Wohnung für junge Paare oder kleine Familie.
Diese gut aufgeteilte 3,5 Zimmer-Wohnung in der 2. Etage mit einladend großem Wohnzimmer, Balkon und großer Küche verfügt über einen praktischen Einbauschränk in der Diele.

Ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich!

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 „28362-5-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.
Ein kleiner Edeka-Markt sowie eine Busanbindung bequem zu Fuß erreichbar!
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 direktem Zugang zum Balkon – ideal zum Entspannen
- Ruhiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen Kleiderschrank
- Helles Kinder- oder Arbeitszimmer
- Separate, funktional geschnittene Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne oder Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC

Besonderheiten:

Die moderne Einbauküche kann auf Wunsch gegen eine Ablöse vom aktuellen Mieter übernommen werden. Auch die bestehenden Bodenbeläge und Wandtapeten stehen bei Interesse zur Übernahme bereit.

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



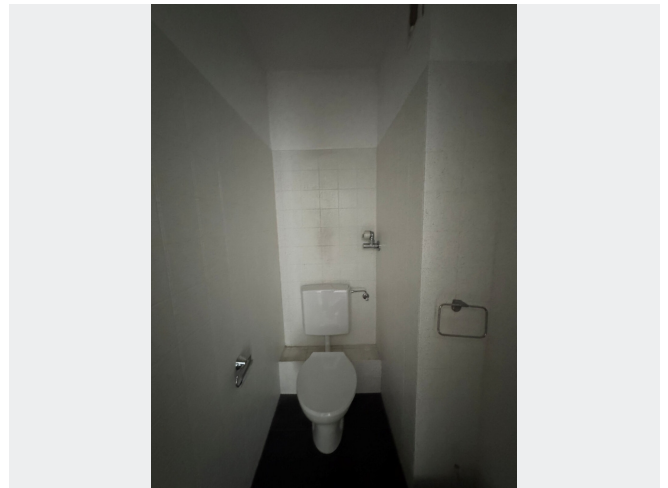
Außenansicht



Diele 2



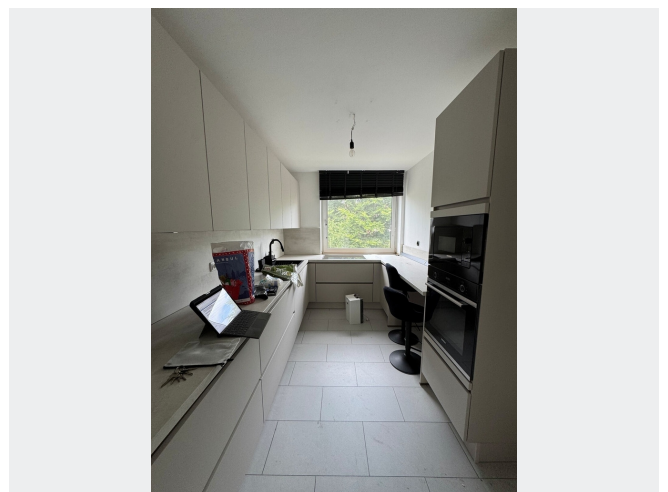
Kinderzimmer



Gäste WC



Badezimmer



Küche

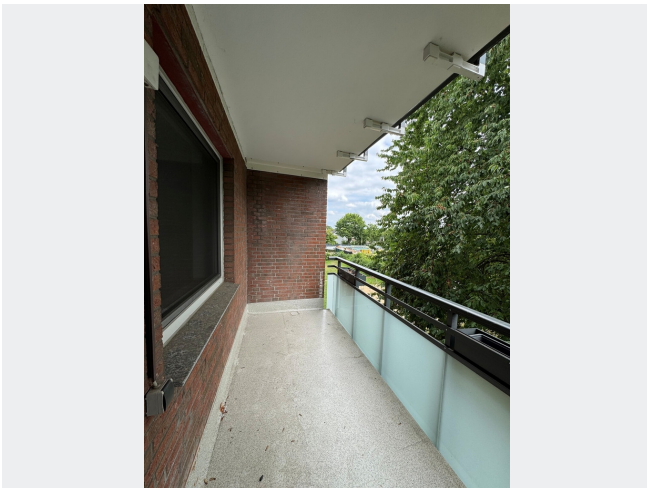
BILDER



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Freizeit, Kultur, Tourismus

Wellness-Garden GmbH	63 m
Wellness-Garden GmbH	63 m
Bäckerei Schollin	234 m
Chen's Chinagarten	359 m
Crazy Pizza 5	481 m
... und 16 weitere	

Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	894 m
Deutsche Post Filiale 577	927 m

Einkaufen

Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	88 m
Bäckerei Schollin	234 m
Emine Baytok food trade Güven Market	771 m
Bäckerei Ernsting	779 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	935 m
... und 1 weitere	

Gesundheit und Soziales

Peter Giemza Zahnarzt	97 m
Frau Beate Bernschneider-Blinkert	595 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	681 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	681 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. -	
Psych. Nicolas Hardung	697 m
... und 9 weitere	

Auto und Verkehr

KFZ-Service-Walsum	134 m
Kfz Technik Walsum	135 m
Reifenservice Pino	234 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	340 m
Waschkasten	385 m
... und 6 weitere	

Bildung

BSG	209 m
Städt. Kindertageseinrichtung	362 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	408 m
Alfred-Adler-Schule	513 m
Ochdropschule	719 m
... und 3 weitere	