

Wohnen, wo das Herz schlägt - in ruhiger und doch zentraler Lage.



IHR ANSPRECHPARTNER

Svenja Assauer

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26724

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Rudolfstraße 7
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	60 m ²
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	01.10.2025

Kaltmiete	322,16 €
+ Nebenkosten	133,00 €
inkl. Heizkosten	130,00 €
Gesamtmiete	585,16 €
Kaution	966 €

Expose-Nr. 28405-8-M



ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

OBJEKTBSCHREIBUNG

Bei dem Objekt aus dem Baujahr 1987 handelt es sich um ein sehr ruhiges und gepflegtes Mehrfamilienhaus. Die Wohnung ist im 1. Obergeschoß gelegen.

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 „28405-8-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

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

- Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- Küche mit cremefarbenem Fliesenspiegel
- Duschbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen beige)
- Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden
- 1 Kellerräume
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden
- Kalt- und Warmwasserzähler vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben (Ausnahme: beiger Fliesenboden im Bad und alle Deckenflächen sind weiß gestrichen). Die Türen in der Wohnung sind dunkel furniert (makoré).

Der Multimediaanschluss 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 ebenfalls über Fernwärme.

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



Hofansicht



Rudolfstr. 7



Rudolfstr. 7



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Gesundheit und Soziales

Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc	136 m
Medial Rehamode	295 m
Podologische Praxis Papesch	328 m
Zahncheck-Walsum Dr. Irga & Dr. Awan	548 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	619 m
... und 12 weitere	

Sonstiges

Shell	610 m
Sparkasse Duisburg - ATM	688 m

Freizeit, Kultur, Tourismus

Kleingartenverein Zur Einigkeit	142 m
Pizza Pazzo bei Winni	195 m
Pizzeria Mamma Mia Pizza Lieferdienst Walsum ?	196 m
M. Minter	279 m
Glosemeier Catering, einfach fein	318 m
... und 32 weitere	

Bildung

Vennbruch-Schule	247 m
Vennbruch-Schule	247 m
Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	398 m
Dreifach-Sporthalle	548 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	594 m
... und 11 weitere	

Auto und Verkehr

123 Autolos	295 m
K&M Kfz Freie Werkstatt	604 m
Shell	610 m
Shell	610 m
NJ Auto Gallery & Service	620 m
... und 14 weitere	

Einkaufen

Aldi Süd	562 m
EDEKA Luft	574 m
Bäckerei Büsch	590 m
Bäckerei Schollin	603 m
Shell	610 m
... und 7 weitere	