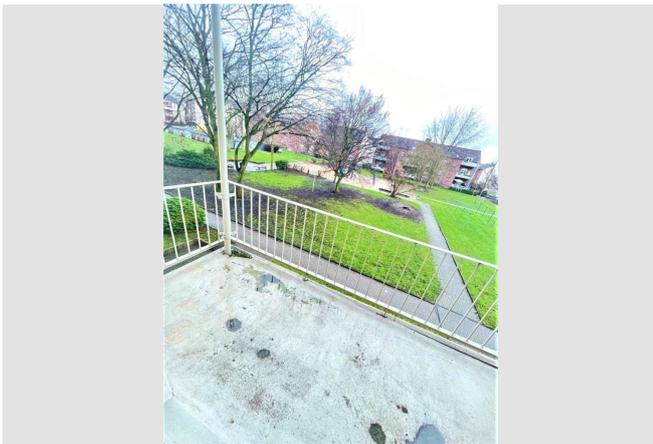


Heute ein König: Ihr neuer Balkon mit Blick ins Grüne.



IHR ANSPRECHPARTNER

Jennifer Bies

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26731

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Goethestraße 89
47166 Duisburg

Zimmer	1
Wohnfläche ca.	42 m ²
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	01.09.2025
Kaltmiete	365,00 €
+ Nebenkosten	135,00 €
inkl. Heizkosten	27,00 €
Gesamtmiete	527,00 €
Kaution	1.095 €
Expose-Nr.	37011-51-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich um eine Etagenwohnung in einem ruhigen 6-Familienhaus.

Dieses schöne Gebäude aus der Gründerzeit wurde 1906 erbaut und im Jahr 1999 aufwendig kernsaniert. Nur noch die denkmalgeschützte Fassade erinnert an frühere Zeiten des 6-Familienhauses.

Die Siedlung 'Dichterviertel' ist bekannt für die wunderbar begrünten Innenhöfe, die zum Verweilen einladen. Die Straßenkreuzungen sind durch Eckbauten betont; verschiedene Gestaltungselemente am Dach, an den Fenstern und in den Putz- und Klinkerflächen sorgen für ein abwechslungsreiches Bild.

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 „37011-51-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

Das Dichterviertel liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Althamborn und Neumühl. Die Siedlung ist in Abstimmung mit dem Denkmalschutz umfassend kernsaniert worden und verfügt heute ausnahmslos über Wohnungen mit einem zeitgemäßen Standard. Zur Infrastruktur: Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig am Hamborner Altmarkt zu erreichen. Ein Supermarkt an der nahe liegenden B 8 hat Mo bis Sa bis 22:00 Uhr geöffnet. Die Verkehrsanbindung zur A 59 und A 42 ist gesichert. Die Straßenbahnlinien 901 und 903 verbinden Hamborn direkt mit der Duisburger City. Der Landschaftspark Nord und das Rhein-Ruhr-Bad sind nur 2 von zahlreichen Möglichkeiten, seine Freizeit aktiv zu gestalten.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Erstbezug nach Wohnungsmodernisierung !! Eine Anmietung ist frühestens zum 01.10.2025 möglich. Besichtigungen erfolgen im teilfertigen Zustand.

Die Wohnung besteht aus Flur, Badezimmer, Abstellkammer, Schlafzimmer, Wohnküche und Balkon.

Alle Räume sind vom Flur aus begehbar. Der Balkon befindet sich an der Wohnküche.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Fenster ausgestattet.

Die Wohnung wird mit einem weißen Voranstrich versehen. Tapezierungen müssten selbst vorgenommen und ein Bodenbelag selbst eingebracht werden.

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:

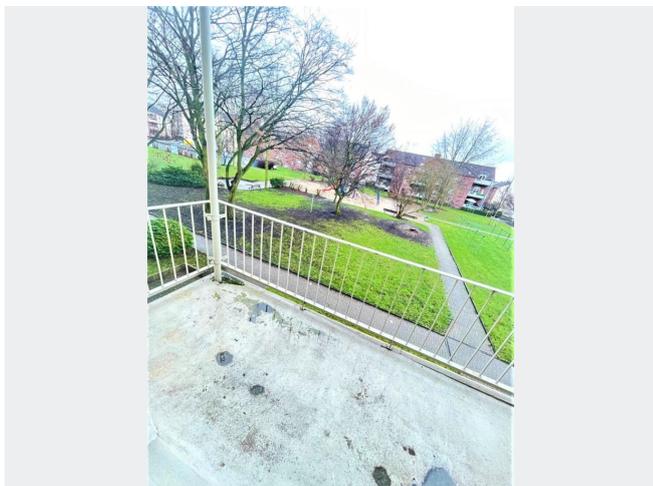
- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

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!

Ein Energieausweis ist wegen Denkmalschutz nicht notwendig.

BILDER



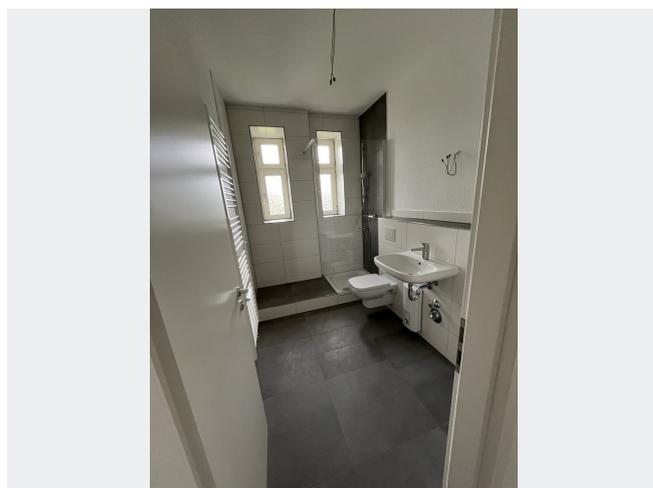
Balkon



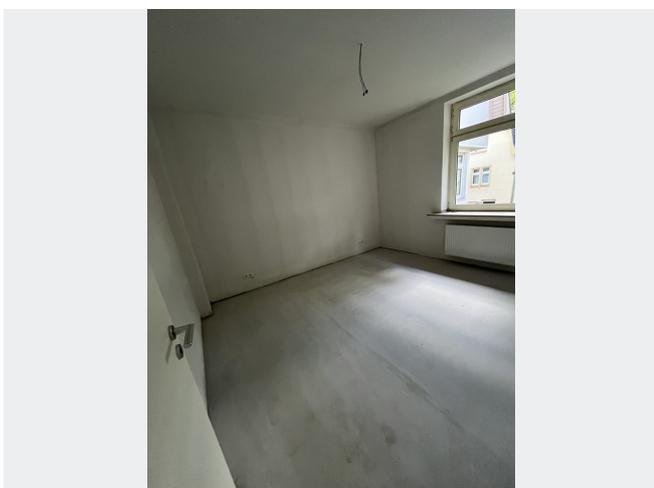
Frontansicht



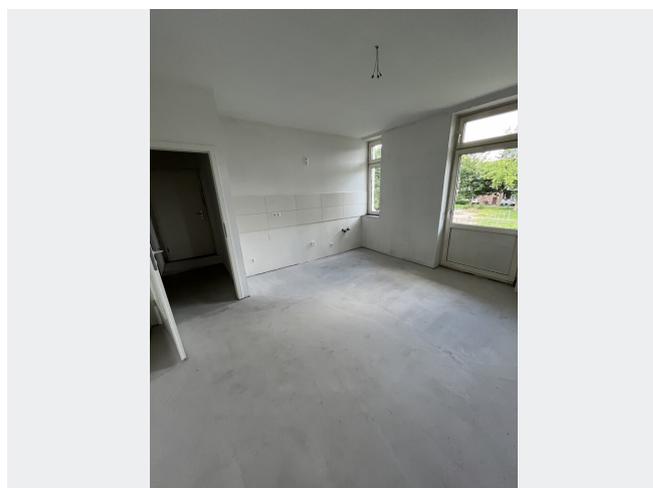
Rückansicht



Badezimmer



Schlafzimmer



Küche

BILDER



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Bildung

AWO-Integrations gGmbH Heilpädagogische Tagesgruppe	114 m
Städt. Kindertageseinrichtung Kurt-Spindler-Straße	180 m
KANT Berufskolleg Duisburg	300 m
KANT Berufskolleg Duisburg	300 m
Städt. Gemeinschaftgrundschule	302 m
... und 28 weitere	

Sonstiges

Postbank Filiale	507 m
Sparkasse Duisburg	510 m
Postbank SB Stelle	511 m
Deutsche Post Filiale	527 m
Al Noor transport Office	709 m
... und 8 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Öffentlicher Bücherschrank	188 m
Kgv Am Goetheplatz ev	194 m
Goetheplatz	217 m
Café Muhabbet 'bei Dodo'	221 m
Gaststätte Bassier	273 m
... und 101 weitere	

Einkaufen

Vege - Ahmet Kocak Lebensmittelhandel	287 m
Şentürk Market	371 m
BackWerk	387 m
Express kiosk	388 m
BackWerk	585 m
... und 34 weitere	

Auto und Verkehr

Rheinruhr Schüler-und Behindertentransport GmbH	302 m
Duisburg Markgrafenstraße	525 m
Fahrdienst Aktiv	591 m
Kfz-Werkstatt Ramis	592 m
PowerClean All inklusive	592 m
... und 28 weitere	

Gesundheit und Soziales

Dr. Helmut Erlhof	476 m
Hausarztpraxis Sterkrader Straße	515 m
Frau Gabriela Piras	515 m
Dr. med. Ulrich Küppers	518 m
Dr. Wolfgang Vogel	528 m
... und 73 weitere	