

## Ihre neue Wohnung in Röttgersbach – wir vermieten Zufriedenheit!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Louisa Bitscheidt**  
Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26743

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller



### IHR OBJEKT

Kaiser-Friedrich-Straße 154 b  
47169 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	54 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 4
Bezugsfrei ab	16.02.2026
Kaltmiete	429,00 €
+ Nebenkosten	125,00 €
inkl. Heizkosten	50,00 €
Gesamtmiete	604,00 €
Kaution	1.287 €
Expose-Nr.	41024-39-M

### ENERGIEAUSWEIS

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



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung wird in einer Einzelmaßnahme für Sie modernisiert. Sie befindet sich in einem gepflegten, sehr ruhigen Mehrfamilienhaus umgeben von großzügigen Grünflächen.

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 „41024-39-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Röttgersbach ist einer der beliebtesten Stadtteile im Duisburger Norden.

Nicht ohne Grund: Hier wohnen viele alteingesessene Mieter, die Häuser sind ordentlich, die Wohnanlagen gepflegt.

Die Infrastruktur ist sehr gut. Sowohl der ÖPNV als auch die Autobahnzufahrten befinden sich in der Nähe. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten können Sie bequem erreichen.

## WOHNUNGSausstattung

- weißes Duschbad mit Fenster, Hänge-WC und Handtuchheizkörper
- Küche mit Essplatzmöglichkeit
- Balkon am Wohnzimmer mit Blick in den grünen Innenhof
- Abstellraum
- weiße Innentüren

## 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



Wohnquartier Röttgersbach



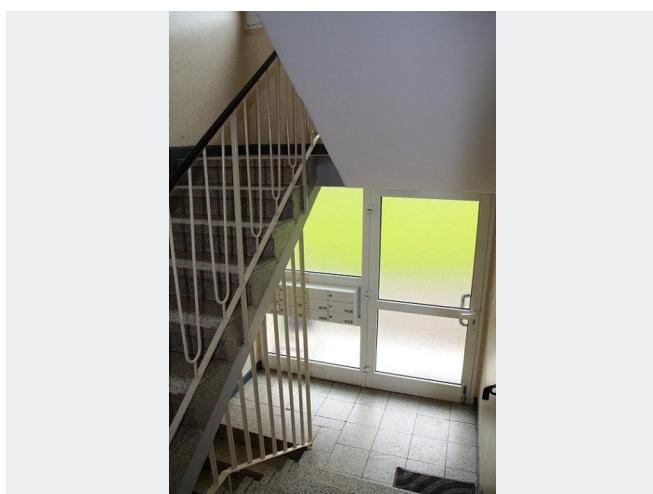
Kaiser-Friedrich-Str. 154 b



Hofansicht



helles Wohnzimmer



Treppenhaus



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pizzeria Lungomare	125 m
Pizzeria Lungomare	125 m
Pizzeria ILIRIANI	128 m
Kleingärtnerverein Schönenenbeckshof eV	291 m
Sportfreunde Hamborn 07 Fußballabteilung e.V.	354 m
... und 34 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Schollin GmbH & Co. KG	447 m
star Tankstelle	456 m
E center Engel	502 m
Edeka	526 m
Access Tankstelle	555 m
... und 13 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Zahnärzte am Jubiläumshain - Dr. Richard von Chlingensperg & Dr. Robert Schweitzer	133 m
Kinderarzt Khazndar - Duisburg Marxloh-Röttgersbach (Dr. Hussam Halabi)	201 m
Herr Uwe Lietz	249 m
Dr. med. Hans Vogelsang	249 m
Sybille Wolf	310 m
... und 43 weitere	

### Sonstiges

ATM Industriemontage GmbH	210 m
Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Röttgersbach	652 m
ATM (Volksbank)	654 m
Sparkasse Duisburg - ATM	710 m
Sparkasse Duisburg - SB-Stelle	872 m
... und 5 weitere	

### Auto und Verkehr

Cahit & Oguzhan Sayimer KFZ - Technikerbetrieb Sayimer & Sayimer GbR	278 m
Carworld Automobile	338 m
star Tankstelle	456 m
star Tankstelle	456 m
Morian-Stift - Duisburg	548 m
... und 21 weitere	

### Bildung

Carworld Automobile	338 m
Kath. Kindertagesstätte St. Barbara	483 m
Nicht mehr im Betrieb	662 m
ISS Weltkinder Kita Kopernikusstraße	663 m
School at the park	697 m
... und 12 weitere	