

VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



IHR ANSPRECHPARTNER

Sarah Abelt

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26748

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Franz-Lenze-Straße 94
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	42 m²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	16.12.2026
Kaltmiete	409,00 €
+ Nebenkosten	125,00 €
inkl. Heizkosten	75,00 €
Gesamtmieter	609,00 €
Kaution	1.227 €
Expose-Nr.	6101-119-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus im 1.Obergeschoß (hier die oberste Etage). Das Haus aus dem Baujahr 1952 ist in einer ruhigen Seitenstraße gelegen und von Grünflächen umgeben. Das Objekt wird im Zuge einer umfangreichen Maßnahme modernisiert und unter dem Aspekt der Energieeinsparung dem aktuellen Standard angepasst.

Folgende Maßnahmen haben wir unter anderem vorgesehen:

- Dämmung der Fassade
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Haustür und der Briefkastenanlage zur nachhaltigen Energieeinsparung
- Neudeckung der Dachfläche
- Erstmalige Anlage von Terrassen im Erdgeschoss zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse und zur Gebrauchswerterhöhung
- Erstmaliger Anbau von Balkonen im Erdgeschoss und Obergeschoss zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse und zur Gebrauchswerterhöhung
- Malerarbeiten im Treppenhaus
- Erneuerung der Außenanlagen

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 „6101-119-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. 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 und der Franz-Lenze-Platz lädt immer zu einem Spaziergang ein.

Der Innenstadtbereich der Nachbarstadt Dinslaken und das Zentrum von Duisburg-Walsum sind in wenigen Minuten bequem 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

Erstbezug nach Modernisierung.

Bei den Objektfotos handelt es sich um Beispielbilder.

Nach Fertigstellung der Arbeiten ist die Ausstattung wie folgt:

- Wohnküche mit offener Küchenzeile (Fliesenspiegel weiß)
- Schlafzimmer
- Duschbad mit Dusche und Fenster (Fliesen und Ausstattung weiß)
- Handtuchheizkörper
- Flur
- Balkon
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden
- 1 Kellerraum
- Waschmaschinenstellplatz in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben (Ausnahme: grauer Fliesenboden in Bad und alle Deckenflächen sind Raufaser weiß). Die Türen sind weiß.

Der Multimediaanschluss wird über den Anbieter Vodafone gestellt und ist in den Nebenkosten bereits enthalten.

Die Wohnung wird per Fernwärme beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Wir freuen uns auf Sie. Besichtigungen im Altzustand sind ab September möglich.

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



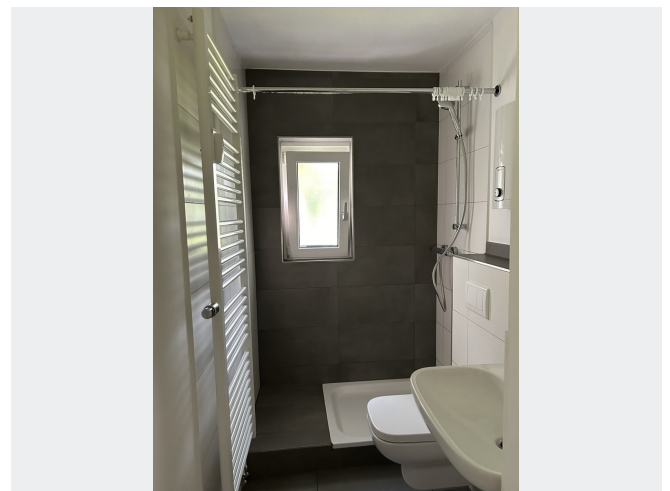
Beispiel Modernisierung



offene Wohnküche



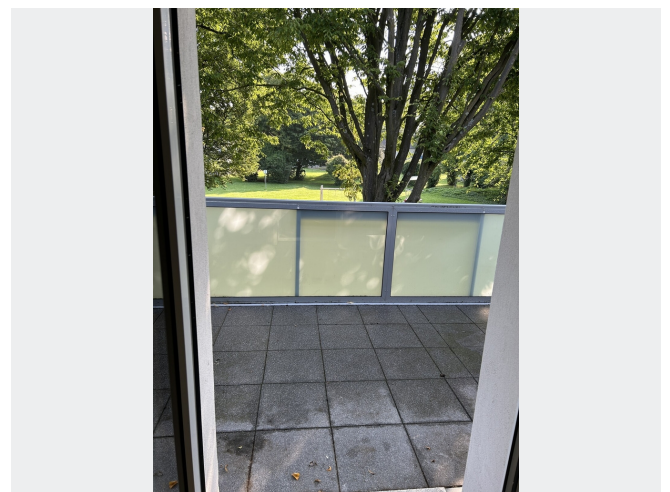
Offene Wohnküche



Badezimmer



Schlafzimmer



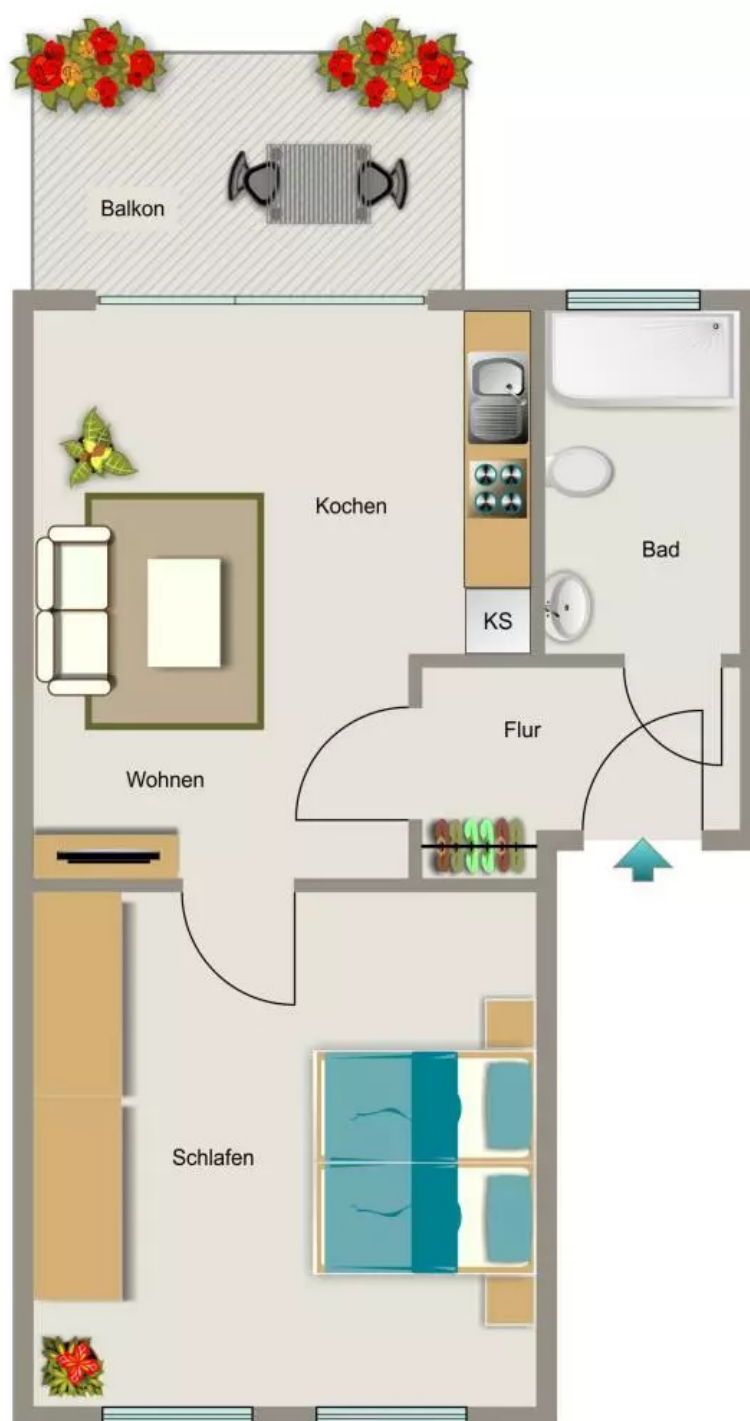
Balkon

BILDER



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Bildung

Alfred-Adler-Schule	94 m
Don-Bosco-Schule	172 m
Don-Bosco-Schule	172 m
Evangelischer Kindergarten	187 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	201 m
... und 6 weitere	

Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	347 m
Deutsche Post Filiale 577	383 m

Gesundheit und Soziales

Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	253 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	254 m
Herr Dr. med. dent. Kai Uwe Heddenhausen	279 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	282 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	282 m
... und 10 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Sports Bar	284 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	288 m
Lenze Dürüm-Kebab	327 m
Chen's Chinagarten	336 m
Pizzaboy Duisburg	358 m
... und 38 weitere	

Einkaufen

Favori Grill (Döner & Pizza)	288 m
Emine Baytok food trade Güven Market	336 m
Bäckerei Ernsting	346 m
Bäckerei Schollin	376 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	388 m
... und 8 weitere	

Auto und Verkehr

Autowerkstatt	322 m
Auto Service Strgar	370 m
Car Accessories Schweer Parts GmbH	390 m
Reifenservice Pino	448 m
MY MOPEDS	581 m
... und 17 weitere	