

## 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](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Franz-Lenze-Straße 93  
47178 Duisburg

|                  |            |
|------------------|------------|
| Zimmer           | 2          |
| Wohnfläche ca.   | 42 m²      |
| Geschoss         | 1 von 2    |
| Bezugsfrei ab    | 16.01.2027 |
| Kaltmiete        | 332,00 €   |
| + Nebenkosten    | 126,00 €   |
| inkl. Heizkosten | 50,00 €    |
| Gesamtmiete      | 508,00 €   |
| Kaution          | 996 €      |
| Expose-Nr.       | 6101-71-M  |



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

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 „6101-71-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Franz-Lenze-Straße liegt zentral im Duisburger Ortsteil Vierlinden.

Sämtliche Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf, inklusive Supermarkt und Discounter, sind am Franz-Lenze-Platz in wenigen Gehminuten erreichbar.

Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie in der näheren Umgebung.

Das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist schnell und einfach über die Autobahnauffahrt an der A59 mit Anschluss an die A40 und A42 sowie Bushaltestellen in Fußnähe zu erreichen.

## 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 Alzustand sind ab September möglich.

## 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



Franz-Lenze-Straße



Badezimmer



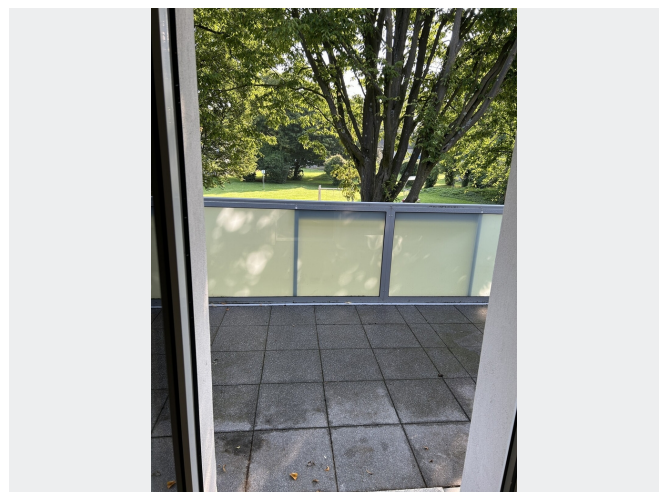
Wohnküche Ansicht 1



Wohnküche Ansicht 2



Schlafzimmer



Balkon Bsp.

## BILDER



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Alfred-Adler-Schule                 | 85 m  |
| Evangelischer Kindergarten          | 179 m |
| Don-Bosco-Schule                    | 191 m |
| Don-Bosco-Schule                    | 191 m |
| Katholischer Kindergarten Herz-Jesu | 228 m |
| ... und 6 weitere                   |       |

### Sonstiges

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Sparkasse Duisburg - ATM  | 319 m |
| Deutsche Post Filiale 577 | 355 m |

### Gesundheit und Soziales

|                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Herr Dr. med. dent. Kai Uwe Heddenhausen                                      | 248 m |
| Züsü Özer                                                                     | 266 m |
| Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller | 285 m |
| Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.  |       |
| Nicolas Hardung                                                               | 287 m |
| Pharmacy Mattenklotz at Franz-Lenze-Platz                                     | 307 m |
| ... und 10 weitere                                                            |       |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Sports Bar         | 261 m |
| Favori Grill       | 266 m |
| Favori Grill       | 266 m |
| Lenze Dürüm-Kebab  | 304 m |
| Chen's Chinagarten | 325 m |
| ... und 37 weitere |       |

### Einkaufen

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Favori Grill                         | 266 m |
| Bäckerei & Konditorei Bolten         | 361 m |
| Emine Baytok food trade Güven Market | 368 m |
| Bäckerei Ernsting                    | 377 m |
| Bäckerei Schollin                    | 379 m |
| ... und 8 weitere                    |       |

### Auto und Verkehr

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Autowerkstatt                      | 307 m |
| Auto Service Strgar                | 332 m |
| Car Accessories Schweer Parts GmbH | 351 m |
| Reifenservice Pino                 | 445 m |
| Boran Kfz Service                  | 569 m |
| ... und 15 weitere                 |       |