

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sarah Abelt**  
Hufstr. 27 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 544826748

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller



### IHR OBJEKT

Franz-Lenze-Straße 80  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	52 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.06.2026
Kaltmiete	477,00 €
+ Nebenkosten	147,00 €
inkl. Heizkosten	50,00 €
Gesamtmiete	674,00 €
Kaution	1.431 €
Expose-Nr.	6101-92-M

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieauswestyp: Bedarfssausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Schöne helle Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 4 Mietwohnungen.

Die Häuser wurden bereits 2021/2022 umfangreich modernisiert nach aktuellen energetischen Standards.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Keller.

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 „6101-92-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. 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 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 Rotbachwanderoute 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.

## WOHNUNGSausstattung

Erstbezug nach Modernisierung.  
Fertigstellung Mai. 2025.

Wir modernisieren die Wohnung für Sie.

Hierbei werden folgende Ausstattungsmerkmale geschaffen :

- neues modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster, anthrazit-farbene Bodenfliesen und großformatige weiße Wandfliesen
- Decken Raufaser weiß
- Wände gespachtelt in Q3 Qualität
- neues Schaltermaterial
- moderne Gegensprechanlage
- Weißer Fliesenspiegel in der Küche (Wand)
- Rauchwarnmelder

Die Gestaltung der Wand-, und Bodenbeläge erfolgt durch Sie.

Besichtigungen im Altzustand sind ab sofort möglich.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass es sich um Beispielbilder von bereits modernisierten Objekten handelt.

## 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



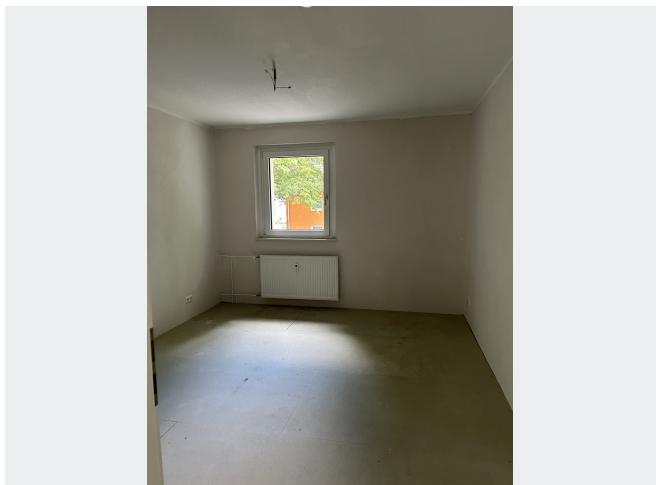
Franz-Lenze-Straße



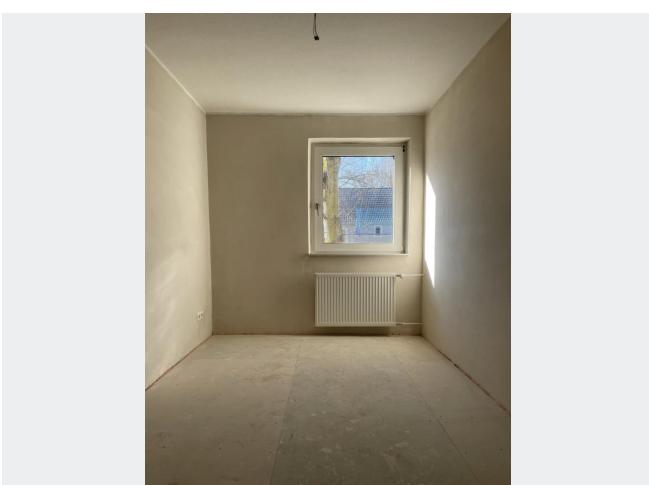
Franz-Lenze-Str. 89



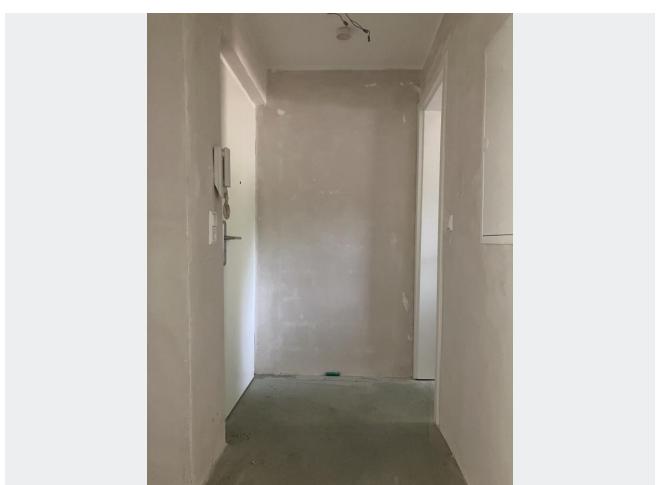
Wohnküche Beispelfoto



Schlafzimmer Beispelfoto



Kinderzimmer Beispelfoto



Diele Beispelfoto

## BILDER



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Evangelischer Kindergarten	84 m
Don-Bosco-Schule	169 m
Don-Bosco-Schule	169 m
Alfred-Adler-Schule	191 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	333 m
... und 5 weitere	

### Auto und Verkehr

KFZ STARK	224 m
Auto Service Strgar	328 m
Car Accessories Schweer Parts GmbH	331 m
Boran Kfz Service	496 m
Reifenservice Pino	546 m
... und 16 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Sports Bar	151 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	156 m
Pizzaboy Duisburg	226 m
Sheris Familiencafe	243 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	256 m
... und 41 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. dent. Kai Uwe Heddenhausen	154 m
Pharmacy Mattenklotz at Franz-Lenze-Platz	196 m
Dr. med. Christoph Schmellenkamp	196 m
Praxis für Frauen Service GbR	196 m
Praxis für Frauen Vierlinden	199 m
... und 12 weitere	

### Einkaufen

Favori Grill (Döner & Pizza)	156 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	256 m
Bäckerei Büsch	307 m
Aldi Süd	311 m
EDEKA Luft	335 m
... und 8 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	215 m
Deutsche Post Filiale 577	251 m