

## Hier schlägt besonders das Herz für Singles und Paare



### 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

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

### IHR OBJEKT

Herzogstraße 117A  
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	58 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	01.07.2026
Kaltmiete	486,00 €
+ Nebenkosten	148,00 €
inkl. Heizkosten	76,00 €
Gesamtmieter	710,00 €
Kautions	1.458 €
Expose-Nr.	6303-3-M



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Hausreihe liegt nicht direkt an der Straße, sondern ist nach hinten versetzt.

Zu jeder Wohnung gehört eine eigener Kellerraum. Außerdem kann eine Garage oder ein Stellplatz angemietet werden. Kostenfreie Parkplätze ebenfalls vor den Häusern.

NEU: Schauen Sie sich gleich jetzt die Wohnung online an, indem Sie folgenden Link aufrufen: <https://begehungen.vivawest.de/Vivawest-0148-06303-0003//> oder mit Ihrem Handy den QR-Code scannen. Die Wand,- und Bodenbeläge können aufgrund der aktuellen Vermietung abweichen.

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 „6303-3-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Herzogstraße liegt im Duisburger Ortsteil Vierlinden und nur wenige Minuten vom Zentrum Duisburg-Walsums entfernt. Schulen, Kindergärten, Apotheken und Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Zum Franz-Lenze-Platz haben Sie es nicht weit. 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

Schöne helle 2,5 Zimmerwohnung mit offener Raumaufteilung

- Wohnung komplett Raufaser weiß tapeziert (vom Vermieter); Bodenbelag Laminat hell Holzoptik (vom Vermieter)
- modernes Tageslichtbad
- Bodenfliesen in der Küche
- große offene Küche mit Platz für einen Esstisch
- Kunststofffenster
- Gegensprechanlage
- Balkon vom Wohnzimmer abgehend

Besichtigungen sind ab Juli möglich. Lassen Sie sich schon jetzt vormerken.

Wir freuen uns auf Sie.

## 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

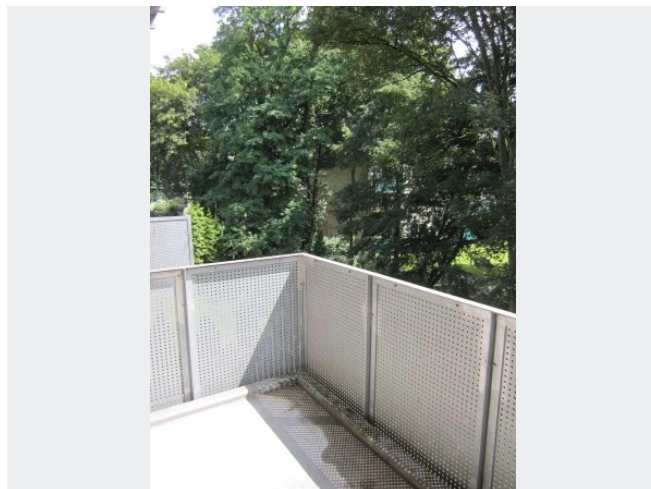
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

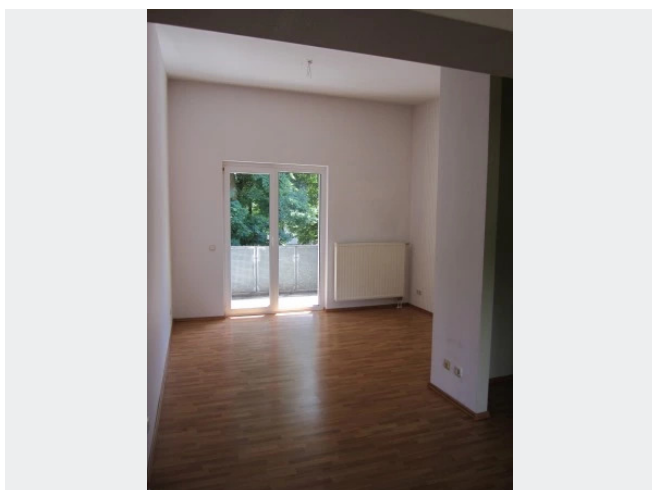
## BILDER



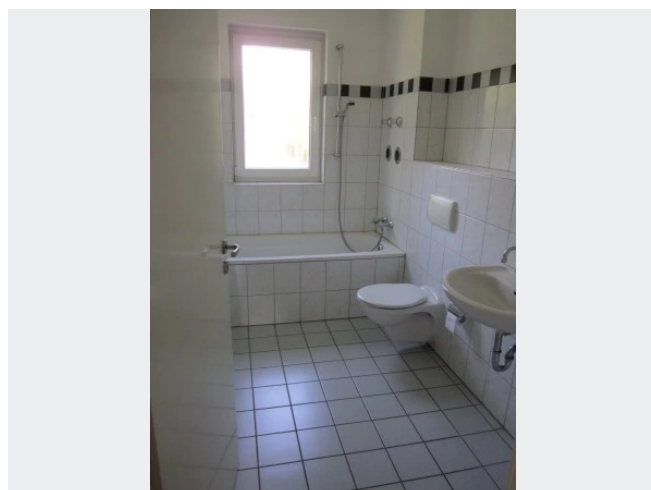
Hausansicht



Balkon



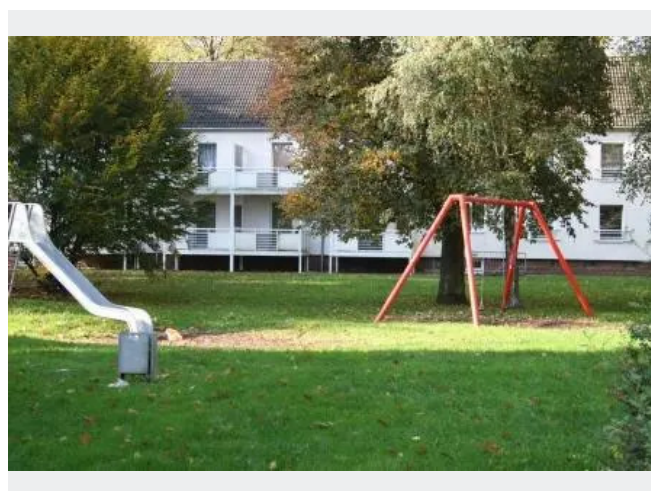
Wohnzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Spielplatz neben den Häusern

## BILDER



vwest\_rundgang\_virtuell\_0819.p



360°-Rundgang



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Don-Bosco-Schule	122 m
Don-Bosco-Schule	122 m
Alfred-Adler-Schule	186 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	192 m
Evangelischer Kindergarten	211 m
... und 5 weitere	

### Auto und Verkehr

MY MOPEDS	474 m
Auto Service Strgar	477 m
Car Accessories Schweer Parts GmbH	494 m
Reifenservice Pino	505 m
Kfz Technik Walsum	662 m
... und 23 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	150 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	153 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	175 m
Dres. Ast & Kollegen - Zahnarzt Duisburg	175 m
Herzog Apotheke	274 m
... und 10 weitere	

### Einkaufen

Emine Baytok food trade Güven Market	236 m
Bäckerei Ernsting	245 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	335 m
Bäckerei Schollin	423 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	445 m
... und 11 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Herzog Grill Döner pizza& co.	269 m
Sports Bar	332 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	335 m
Sheris Familiencafe	401 m
Chen's Chinagarten	413 m
... und 38 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	406 m
Deutsche Post Filiale 577	442 m