

## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lisa Marie Pschirrer**

Hufstr. 27

47166 Duisburg

Telefon: 0203 5448-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Manfredstraße 23

47178 Duisburg

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 57 m<sup>2</sup>

Geschoss 1

Bezugsfrei ab ab sofort

Kaltmiete 328,51 €

+ Nebenkosten 162,00 €

inkl. Heizkosten 50,00 €

Gesamtmiete 540,51 €

Kaution 986 €

Expose-Nr. 6903-52-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Ruhiges sehr gepflegtes 4- Familienhaus. Das Wohngebiet ist hauptsächlich mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Schulen, Kindergärten, Spielplätze und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.

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 auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „6903-52-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

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

Zum Franz-Lenze-Platz haben Sie es nicht weit ins Grüne, diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie in der näheren Umgebung.

Das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist schnell und einfach über die Autobahnauffahrt an der A 59 mit Anschluss an die A40 und A 42 sowie Bushaltestellen in Fußnähe zu erreichen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die besonders schöne Wohnung im 1. Obergeschoss ist wie folgt ausgestattet:

- Zeitgemäßes, weiß gefliestes Badezimmer mit Badewanne
- Weißer Fliesenspiegel in der Küche
- Decken Raufaser weiß tapeziert
- Die Wohnung wird ohne Wand- und Bodenbeläge an einen neuen Mieter übergeben, sodass Sie diese ganz nach Ihren Wünschen ausstatten können
- Geräumiger Balkon, der zum Verweilen einlädt

## 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

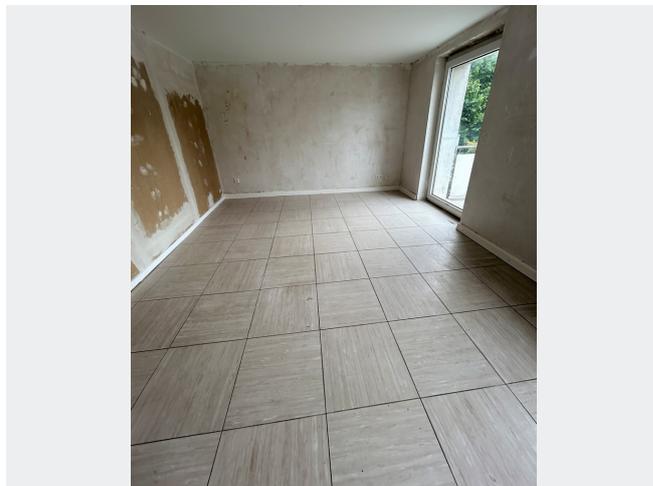
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

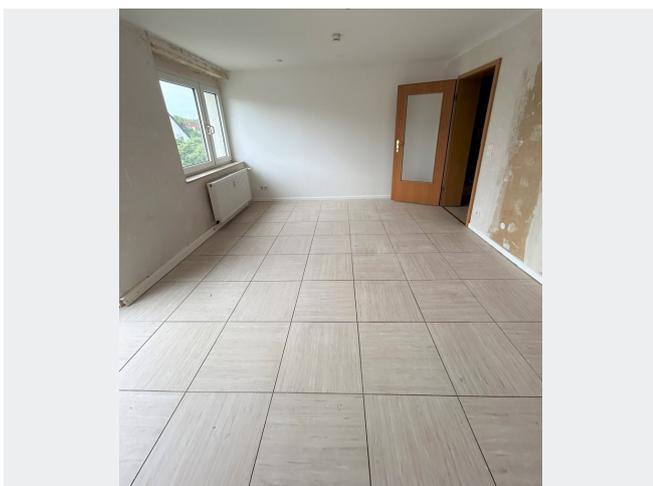
## BILDER



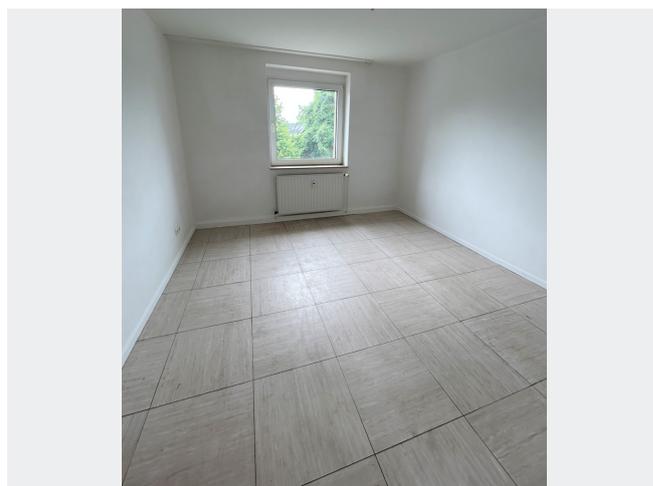
Manfredstr. 23



Wohnzimmer



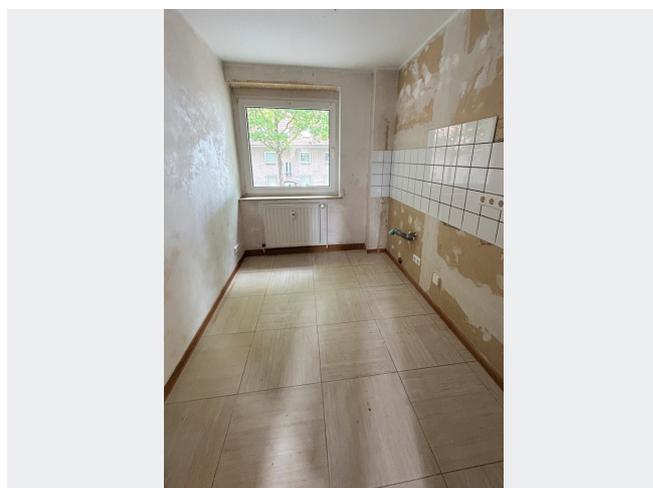
Wohnzimmer



Schlafzimmer

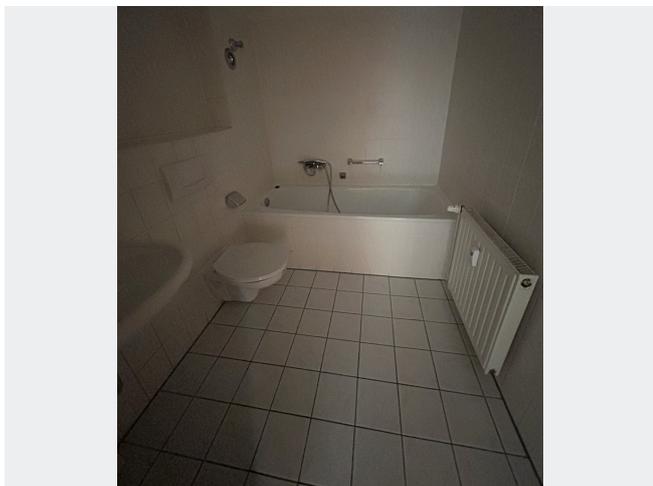


Kinderzimmer

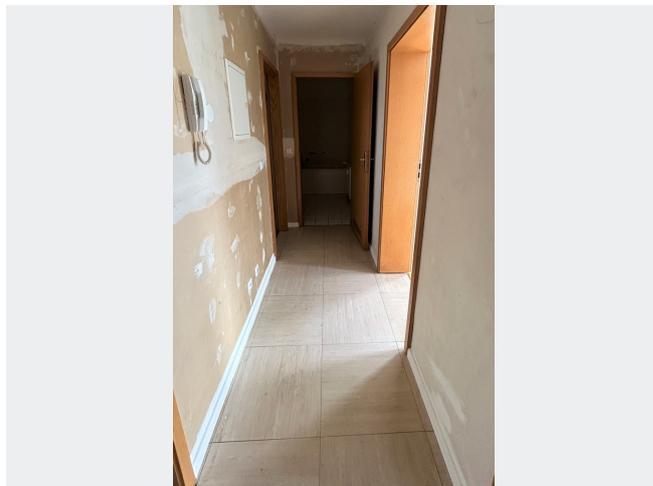


Küche

## BILDER



Badezimmer



Diele

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey couch and smiling while looking at his smartphone. The background is a bright, modern living room. A blue circular callout bubble contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large, bold, white letters. Underneath this, there are four contact options: a WhatsApp icon with the number "0209 380-11000", a Telegram icon with "VivawestWohnen", a WhatsApp icon with "0151 72777077", and a Telegram icon with "VIVWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". At the bottom right, there is the Vivawest logo and the word "VIVAWEST".

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Gourmet Tempel ( neu Restaurant Ruhrstern)	107 m
Pizzeria & Imbiss Accurata	227 m
Franz-Lenze-Platz	235 m
Sheris Familiencafe	268 m
Grill Haus - Döner & Kebap	274 m
... und 35 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 577	359 m
Sparkasse Duisburg - ATM	370 m
Shell	744 m

### Bildung

Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	217 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	348 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	348 m
Evangelischer Kindergarten	422 m
Don-Bosco-Schule	487 m
... und 11 weitere	

### Einkaufen

Aldi Süd	251 m
EDEKA Luft	276 m
Bäckerei Büsch	283 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	346 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	362 m
... und 9 weitere	

### Auto und Verkehr

K&M Kfz Freie Werkstatt	276 m
123 Autolos	387 m
ATW 24 UG (haftungsbeschränkt)	573 m
Boran Kfz Service	583 m
Benz-Coding24	585 m
... und 16 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. Andreas Solms	292 m
Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc	292 m
Dr. med. Rainer M. Holzborn	302 m
Dr. med. Christoph Schmellenkamp	311 m
Praxis für Frauen Service GbR	311 m
... und 11 weitere	