VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

# Gute Laune kann man jetzt mieten! VIVAWEST



## IHR ANSPRECHPARTNER

**Larissa Reschke**
Hufstr. 27 27
47166 Duisburg
Telefon: 0209 380-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**
Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

## AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

## IHR OBJEKT

Amsterdamer Straße 26
47167 Duisburg

| | |
|---|---|
| Zimmer | 3 |
| Wohnfläche ca. | 70 m² |
| Geschoss | 1 von 2 |
| Bezugsfrei ab | ab sofort |
| Kaltmiete | 697,00 € |
| + Nebenkosten | 206,00 € |
| inkl. Heizkosten | 73,00 € |
| Gesamtmiete | 976,00 € |
| Kaution | 2.091 € |
| Expose-Nr. | 83008-20-M |

## ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und energetisch aufgewertet. Eine moderne Wärmedämmung sowie hochwertige Isolierfenster sorgen für eine verbesserte Energieeffizienz. Darüber hinaus wurde ein großzügiger Balkon angebaut, das Dach vollständig erneuert und die Hausflure modern und freundlich gestaltet.

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 „83008-20-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Duisburg-Neumühl an der Amsterdamer Straße. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A42 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 903 erreichen Sie in nur ca. zwei Gehminuten. Von dort gelangen Sie bequem in rund 15 Minuten in die Duisburger Innenstadt. Auch die Stadtteile Hamborn und Beeck sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden Sie sowohl im nahegelegenen Ortskern von Neumühl als auch im Zentrum von Hamborn.

## WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Sie beziehen eine modernisierte Wohnung, die durch eine zeitgemäße Ausstattung und ein ansprechendes Wohnambiente überzeugt. Das moderne Badezimmer verfügt über eine hochwertige Ausstattung, während weiße Innentüren für ein helles und freundliches Erscheinungsbild sorgen.

Auch das Gebäude selbst wurde umfassend aufgewertet. Es erhielt großzügige Balkone, eine neue Heizungsanlage sowie eine moderne Wärmedämmung, die zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich das gesamte Objekt heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Erscheinungsbild.

Zusätzlichen Komfort bieten ein eigener Mieterkeller, ein Trockenboden, eine Waschküche mit abschließbaren Steckdosen sowie ein Fahrradkeller mit separatem Außenzugang.

Der Laminatboden kann vom Vormieter übernommen werden. Die Wohnung wird ohne Tapeten übergeben, sodass Sie diese nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten und einrichten können.

Besichtigungen sind ab sofort möglich. Wir freuen uns auf Sie!

## 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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



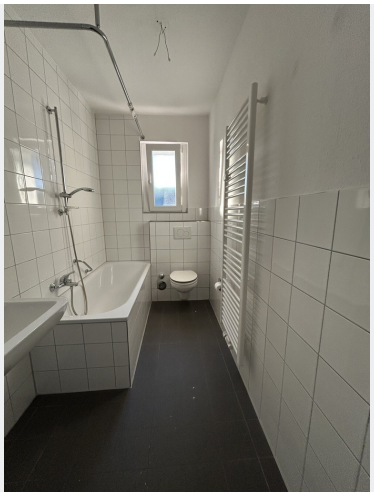
Hausansicht



Hausansicht



Wohnzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Küche

## BILDER



Diele



Schlafzimmer




Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

| | |
|---|---|
| Morianstr. | 140 m |
| TROJA Parts GmbH | 230 m |
| Reifen Thesing | 241 m |
| Warmsbach Autosattlerei GmbH | 264 m |
| Kembel Kfz-Service | 267 m |

... und 43 weitere

### Freizeit, Kultur, Tourismus

| | |
|---|---|
| Hühnerstall Imbiss | 172 m |
| Pizzeria Emi | 245 m |
| Shell | 316 m |
| Shell | 316 m |
| Escherichia landschaftspark | 412 m |

... und 29 weitere

### Einkaufen

| | |
|---|---|
| Moon Kennels Haustier heim | 219 m |
| Shell | 316 m |
| REWE To Go bei Aral | 536 m |
| REWE To Go bei Aral | 536 m |
| REWE To Go bei Aral | 536 m |

... und 5 weitere

### Sonstiges

| | |
|---|---|
| Shell | 316 m |
| Al Noor transport Office | 716 m |
| Briefkasten | 1000 m |

### Bildung

| | |
|---|---|
| ISS Weltkinder Kita Duisburgerstraße | 341 m |
| GGS Gartenschule | 376 m |
| GGS Gartenschule | 376 m |
| Barbaraschule | 398 m |
| Barbaraschule | 398 m |

... und 8 weitere

### Gesundheit und Soziales

| | |
|---|---|
| APH Arbeitsgemeinschaft priv.Hauspflege | 714 m |
| Dr. Wolfgang Meyer | 866 m |
| Praxis für Krankengymnastik Bihorac u. Spyrka | 894 m |
| B · A · D health and safety GmbH | 896 m |
| B · A · D health and safety GmbH | 896 m |

... und 5 weitere