

## Vier Wände zum Wohlfühlen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Svenja Assauer**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26724

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Keller

### IHR OBJEKT

Bahnhofstraße 179  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	31.01.2025
Kaltmiete	508,00 €
+ Nebenkosten	213,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	721,00 €
Kaution	1.524 €
Expose-Nr.	28125-31-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: F
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 2-Familien-Haus im Erdgeschoß (Hochparterre) und erstreckt sich über die komplette Etage. Hinter dem Gebäude aus dem Baujahr 1940 gibt es eine allgemeine Grünfläche.

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 „28125-31-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

Der Ortsteil Walsum-Vierlinden bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Franz-Lenze-Platz lädt immer zu einem Spaziergang ein.

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 Rotbachwanderroute 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.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde in 2017 modernisiert

- 1 Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- sehr geräumige Küche
- kleines Duschbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß)
- Diele
- Rauchmelder vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben. (Ausnahme: weißer Fliesenboden in der Küche, grauer Fliesenboden im Bad und alle Deckenflächen sind Raufaser weiß).

Der Kabelanschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH / Vodafone gestellt und ist in den Kosten bereits enthalten.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt. Die Abrechnung erfolgt direkt über den Versorger.

Heizkosten sind demnach hier nicht in der Miete enthalten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

## 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



Bahnhofstr. 177-183



Bahnhofstr. 177-183

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 living room with a red blanket and a vase of yellow flowers. A blue circular callout bubble says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger with their respective contact information: "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". Below that, there are icons for "VWCHAT" 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

Glosemeier Catering, einfach fein	35 m
M. Minter	69 m
Yakamoz restaurant	149 m
Pizzeria Mamma Mia   Pizza Lieferdienst Walsum ?	167 m
Pizza Pazzo bei Winni	168 m
... und 26 weitere	

### Sonstiges

Agentur DU83	603 m
Deutsche Post Filiale 577	605 m
Sparkasse Duisburg - ATM	636 m
Shell	957 m

### Gesundheit und Soziales

Podologische Praxis Papesch	36 m
Medial Rehamode	52 m
Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc	460 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	614 m
Dr. med. Christoph Schmellenkamp	638 m
... und 10 weitere	

### Auto und Verkehr

123 Autolos	53 m
Benz-Coding24	434 m
ATW 24 UG (haftungsbeschränkt)	547 m
K&M Kfz Freie Werkstatt	617 m
Boran Kfz Service	633 m
... und 5 weitere	

### Bildung

Frankenschule Städt.Gem. Schule	444 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	444 m
Vennbruch-Schule	518 m
Vennbruch-Schule	518 m
Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	613 m
... und 10 weitere	

### Einkaufen

EDEKA Luft	505 m
Aldi Süd	522 m
Bäckerei Büsch	532 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	596 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	677 m
... und 5 weitere	