

## Wohnen, wo das Herz schlägt - in grüner Umgebung.



### 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

- Dusche
- Keller

### IHR OBJEKT

Lohstraße 43

47178 Duisburg

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>

Geschoss 1 von 2

Bezugsfrei ab 30.11.2024

Kaltmiete 408,00 €

+ Nebenkosten 172,00 €

inkl. Heizkosten 0,00 €

Gesamtmiete 580,00 €

Kaution 1.224 €

Expose-Nr. 28211-136-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus im ersten Obergeschoss. Das Gebäude aus dem Baujahr 1951 liegt in einer ruhigen Nebenstraße eingesäumt von Grünflächen nahe einem Wald (Driesenbusch).

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 „28211-136-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 B8 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 besonders schöne Wohnung im 1. Obergeschoss ist wie folgt ausgestattet:

- Zeitgemäßes, weiß gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Die Wohnung wird ohne Bodenbeläge übergeben, sodass Sie diese ganz nach Ihren Wünschen ausstatten können
- Kellerraum vorhanden
- Die Wohnung verfügt über KEINEN Balkon

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 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!

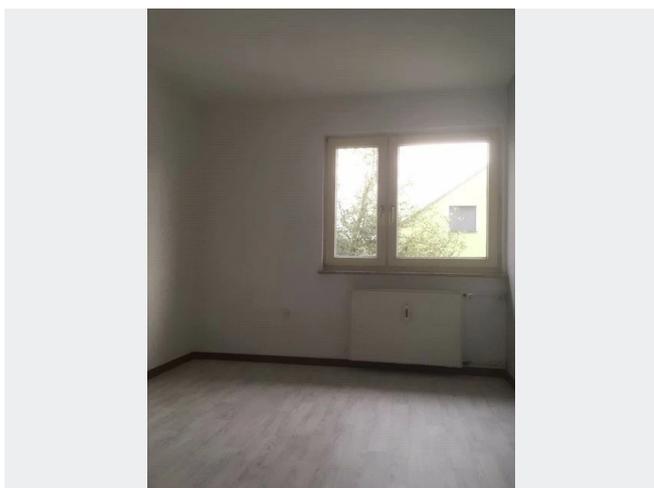
## BILDER



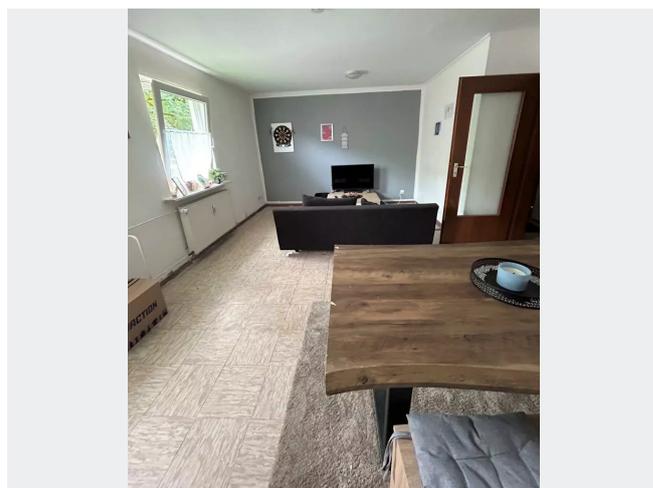
Lohstr. 43



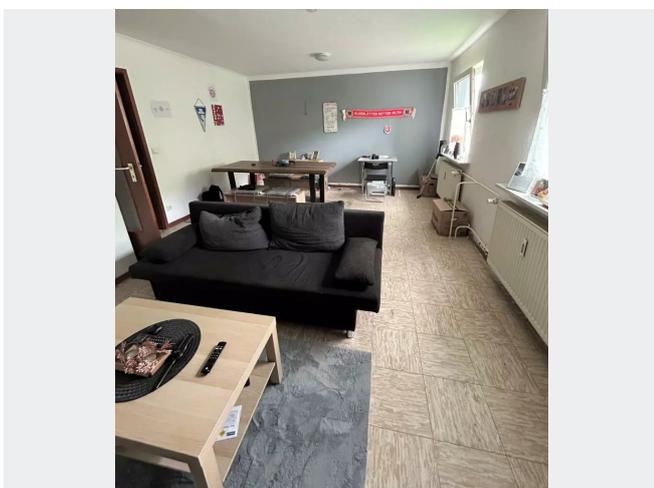
Schlafzimmer



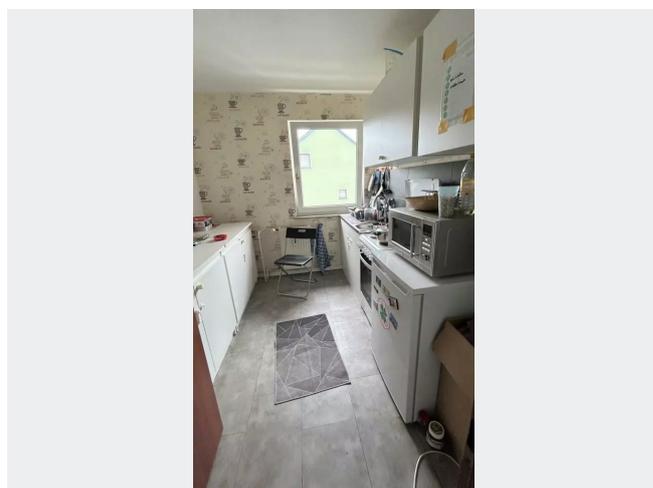
Kinderzimmer



Wohnzimmer

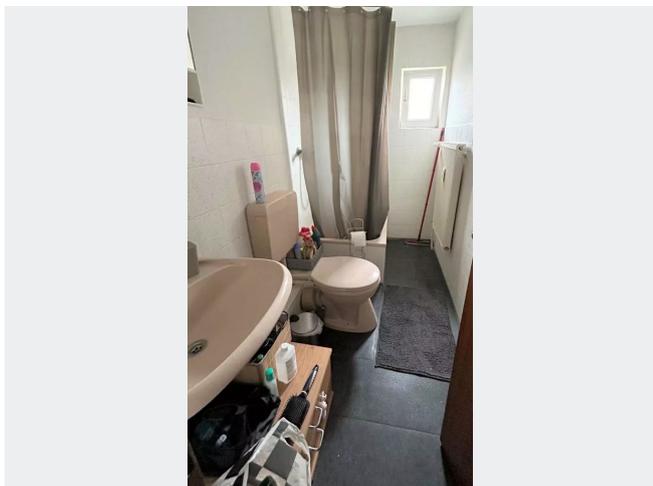


Wohnzimmer

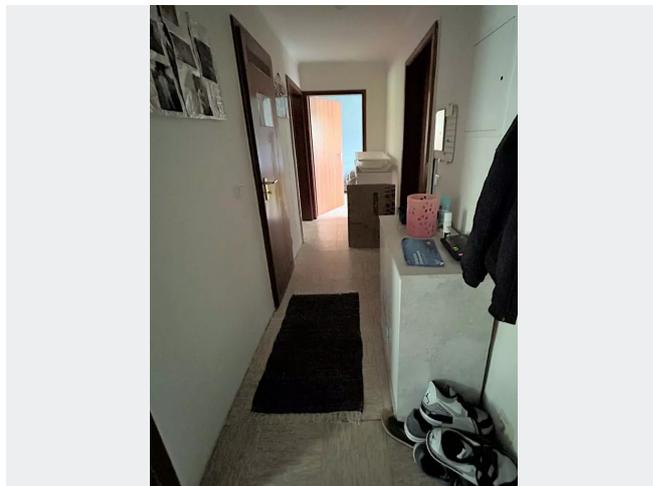


Küche

## BILDER



Badezimmer



Diele

An advertisement featuring a man with a beard sitting on a grey sofa, smiling and looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket and a plant. 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 are icons for WhatsApp (0209 380-11000), Telegram (VivawestWohnen), and Messenger (0151 72777077). At the bottom left are icons for VVWCHAT and Chatbot VIBO. At the bottom right is the Vivawest logo and the website www.vivawest.de.

Per Chat zur neuen Wohnung!

**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

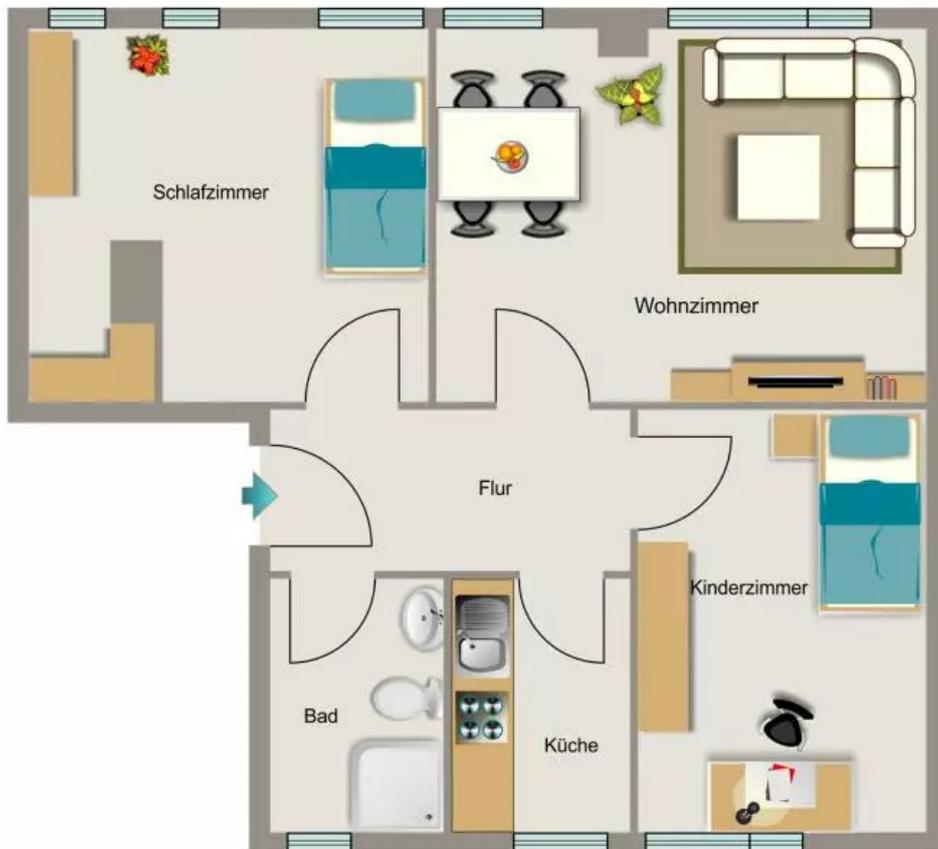
VVWCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Glosemeier Catering, einfach fein	168 m
M. Minter	187 m
Allwetterbad Walsum	192 m
Sari Kanat 27 Ocakbasi	242 m
Pizzeria Mamma Mia   Pizza Lieferdienst Walsum ?	261 m
... und 28 weitere	

### Sonstiges

Agentur DU83	719 m
German post office	721 m
Sparkasse Duisburg - ATM	740 m

### Gesundheit und Soziales

Podologische Praxis Papesch	168 m
Yilmaz Sümbül	178 m
Medial Rehamode	178 m
Zahnarztpraxis med. dent. Ozan Sahinbas, MSc	585 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	728 m
... und 10 weitere	

### Auto und Verkehr

Benz-Coding24	443 m
Boran Kfz Service	686 m
Udert	735 m
TotalEnergies Tankstelle	925 m
TotalEnergies Tankstelle	925 m
... und 3 weitere	

### Bildung

Ghs Frankenschule	530 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	530 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	530 m
Vennbruch-Schule	587 m
Vennbruch-Schule	587 m
... und 10 weitere	

### Einkaufen

EDEKA Luft	610 m
Aldi Süd	633 m
Bäckerei Büsch	639 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	698 m
Back Welt Cafeteria	788 m
... und 1 weitere	