

## Machen Sie's sich gemütlich!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sabine Bielert**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26727

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Breslauer Straße 2  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	57 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	455,00 €
+ Nebenkosten	130,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	585,00 €
Kaution	1.365 €

Expose-Nr. 28226-14-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Nette Hausgemeinschaft sucht neue Nachbarn.

Die Heizkosten werden separat von der Fernwärme erhoben und betragen zusätzlich ca.75,00 Euro monatlich.

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 „28226-14-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 Wohnung liegt im beliebten Overbruch - dem grünen Fleck in Duisburg.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in näherer Umgebung und auch eine Busanbindung ist nicht weit entfernt.

Die Autobahnen A59 und A3 sind gut mit dem PKW zu erreichen.

Ebenso liegt das wunderschöne Naturschutz- und Naherholungsgebiet Walsumer Rheinaue in Ihrer Nähe und kann auch fußläufig erreicht werden.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Wohnzimmer mit Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinder-/ Arbeits-/ Esszimmer
- Badezimmer mit Fenster
- moderne Türen (Buche)
- alle Decken Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- Abstellkammer
- Gegensprechanlage
- Hochwertiger Laminatboden im Wohnzimmer
- Kellerraum

## 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

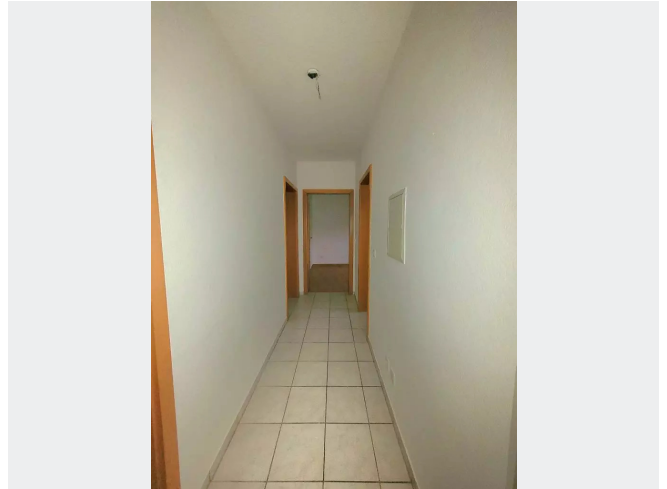
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

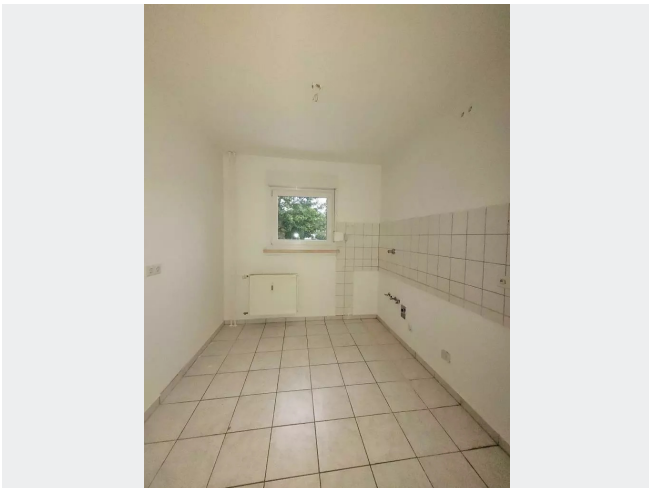
## BILDER



Breslauer Str. 2 - 4



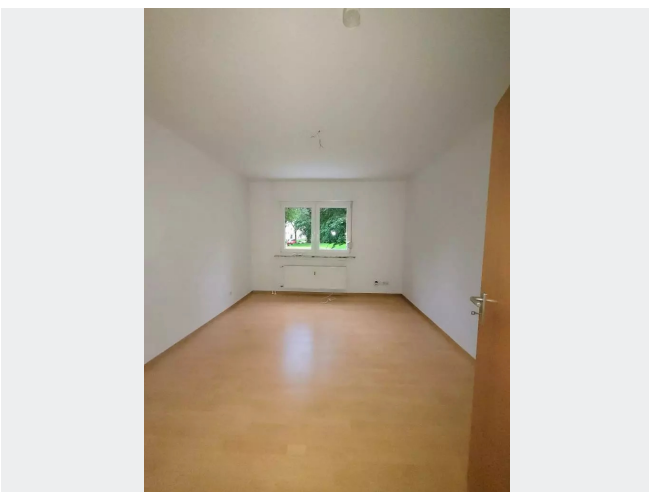
Diele



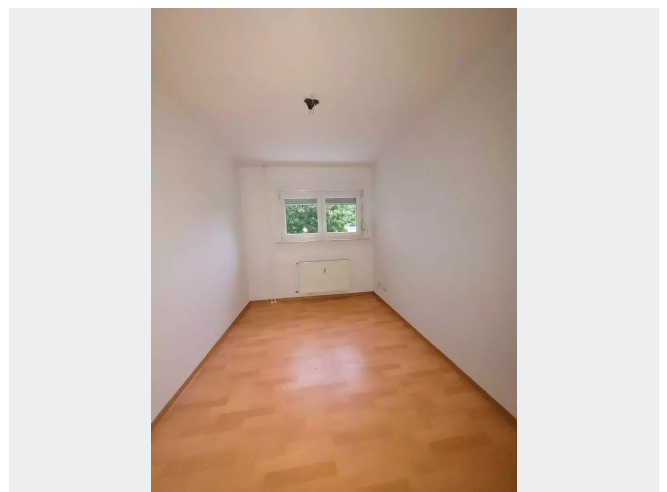
Küche



Badezimmer

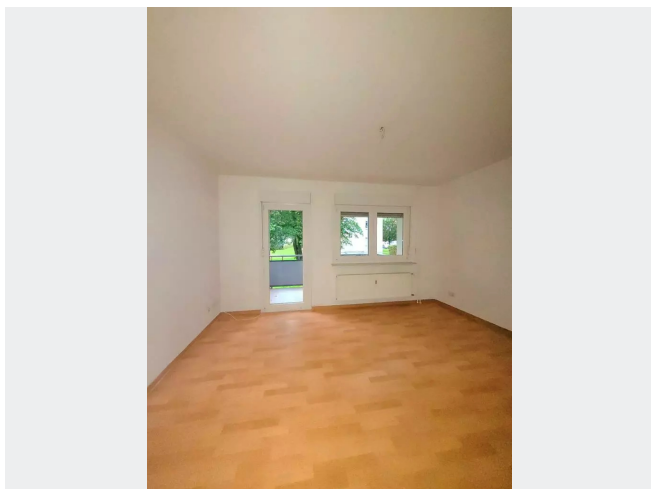


Schlafzimmer



Kinderzimmer

## BILDER



Wohnzimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Crazy Pizza 5	116 m
Kleingartenverein Heimaterde Walsum	191 m
Ristorante Pizzeria Angelo	262 m
Imbiss zum roten Hahn	460 m
Overbruch	482 m
... und 20 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 577	930 m
Agentur DU83	931 m
Sparkasse Duisburg - ATM	953 m

### Bildung

BSG	385 m
Städt. Kindertageseinrichtung	438 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	446 m
Alfred-Adler-Schule	619 m
Ochtropschule	639 m
... und 5 weitere	

### Auto und Verkehr

MY MOPEDS	422 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	499 m
Waschkasten	512 m
Bobby's Autoteile GmbH	542 m
GTÜ Prüf- und Gutachtenzentrum Kröhnke  Walsum	581 m
... und 15 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	477 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	521 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	540 m
Herzog Apotheke	555 m
Peter Giemza Zahnarzt	609 m
... und 9 weitere	

### Einkaufen

Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	518 m
Emine Baytok food trade Güven Market	543 m
Bäckerei Ernsting	545 m
Bäckerei Schollin	572 m
TotalEnergies Tankstelle	622 m
... und 7 weitere	