

## Bringen Sie Ihr Herz mit, es wird sich wohlfühlen!



### 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

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Königsberger Straße 2  
47178 Duisburg

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	70 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	30.09.2024
Kaltmiete	564,00 €
+ Nebenkosten	186,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	750,00 €
Kaution	1.692 €
Expose-Nr.	28227-64-M



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Schöne, kleine, kompakte 4,5 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss in einem gepflegten Mehrfamilienhaus sucht neue Nachbarn. Geräumiges weißes Bad mit Badewanne und Fenster. Heller Fliesenboden in Diele und Küche.

Die Heizkosten werden separat von der Fernwärme erhoben und betragen zusätzlich ca. 91,00 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 „28227-64-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

Im beliebten grünen Overbruch gelegen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe sowie eine Busanbindung ist bequem zu Fuß erreichbar. Mit dem PKW gute Anbindung an die A 59 sowie an die A 3. Das wunderschöne Naturschutz- und Naherholungsgebiet Walsumer Rheinaue können Sie ebenfalls fußläufig erreichen!

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Wohnzimmer mit großem Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- weißes Badezimmer mit Fenster und Dusche
- moderne weiße Türen
- alle Decken Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- Abstellkammer
- Gegensprechanlage
- Kellerraum

Es handelt sich hierbei um eine kleine 4,5 Zimmer Wohnung!!

## 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



Außenansicht



Diele



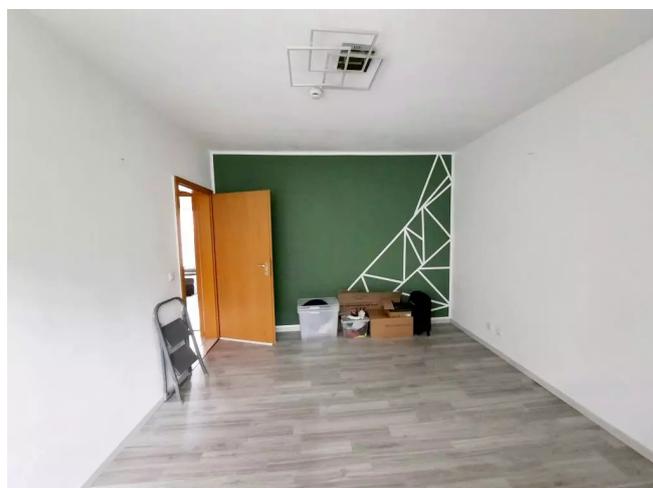
Badezimmer



Küche



Arbeitszimmer



Kinderzimmer

## BILDER



Wohnzimmer

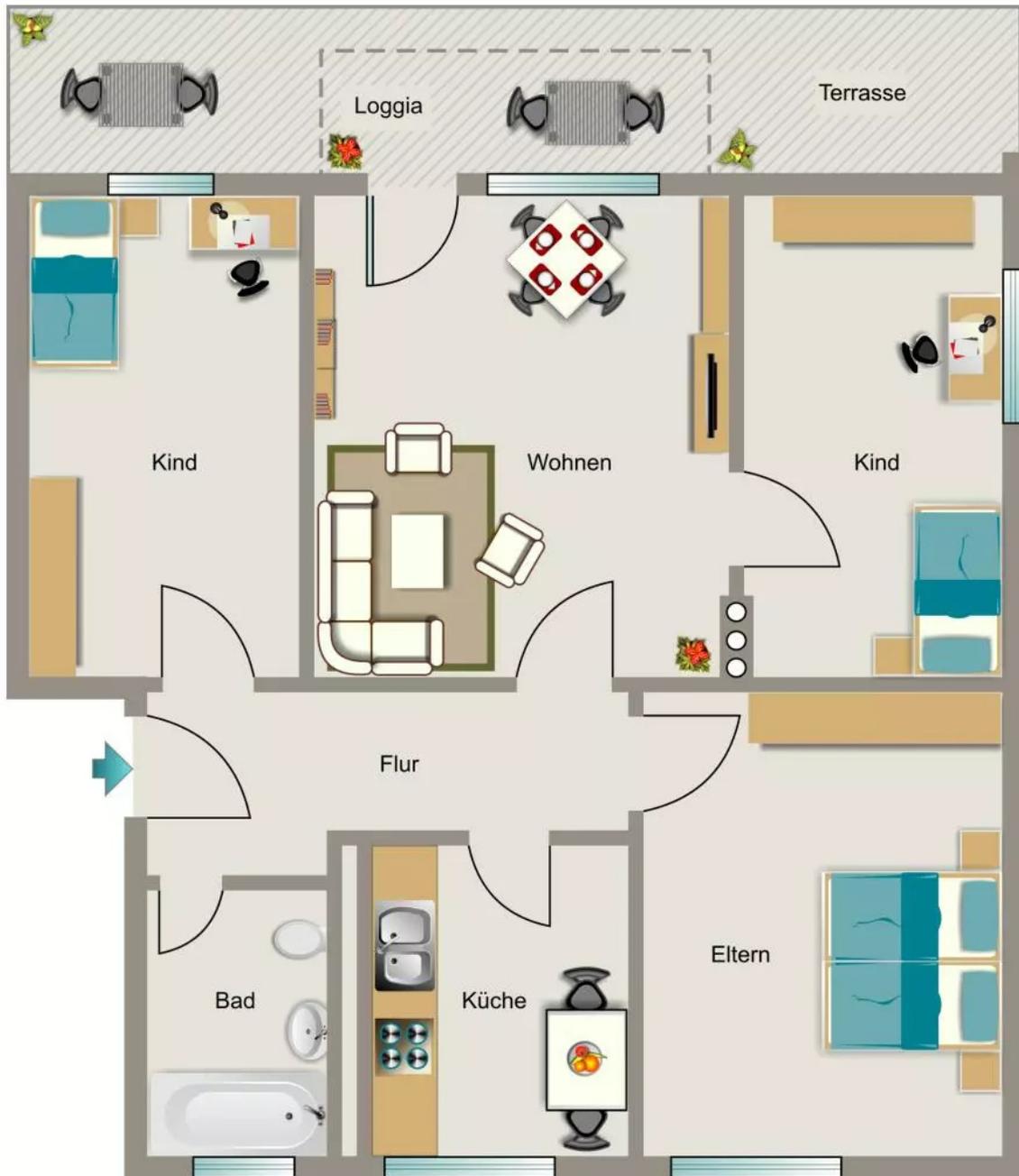


Balkon

An advertisement featuring a man sitting on a sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a living room. 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 corresponding contact information: "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". Further down, 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

Ristorante Pizzeria Angelo	88 m
Overbruch	259 m
Overbruch	259 m
Kleingartenverein Heimaterde Walsum	281 m
Imbiss zum roten Hahn	286 m
... und 17 weitere	

### Auto und Verkehr

TotalEnergies Tankstelle	325 m
TotalEnergies Tankstelle	325 m
PointS	367 m
MY MOPEDS	370 m
Kulschewski GmbH & Co. KG	390 m
... und 16 weitere	

### Einkaufen

TotalEnergies Tankstelle	325 m
Kinderbackstube	459 m
Schollin	459 m
Bäckerei Ernsting	621 m
Emine Baytok food trade Güven Market	623 m
... und 5 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	597 m
Herzog Apotheke	616 m
SAPV Rhein-Ruhr GmbH	640 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	644 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	660 m
... und 2 weitere	

### Bildung

Villa Kunterbunt	618 m
BSG	672 m
Städt. Kindertageseinrichtung	681 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	692 m
Don-Bosco-Schule	785 m
... und 4 weitere	