

# Demnächst frei! 4-Zimmer-Wohnung in Duisburg Overbruch



## 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

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

## IHR OBJEKT

Overbruchstraße 67  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	71 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	602,00 €
+ Nebenkosten	169,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	771,00 €
Kaution	1.806 €
Expose-Nr.	28229-75-M



## ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Ruhiges Haus in netter Nachbarschaft.  
Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum  
Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Waschkeller

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 „28229-75-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.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten 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

- Balkon
- Dusche
- Fliesen
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Fernwärme
- Multimediaanschluss

## 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!

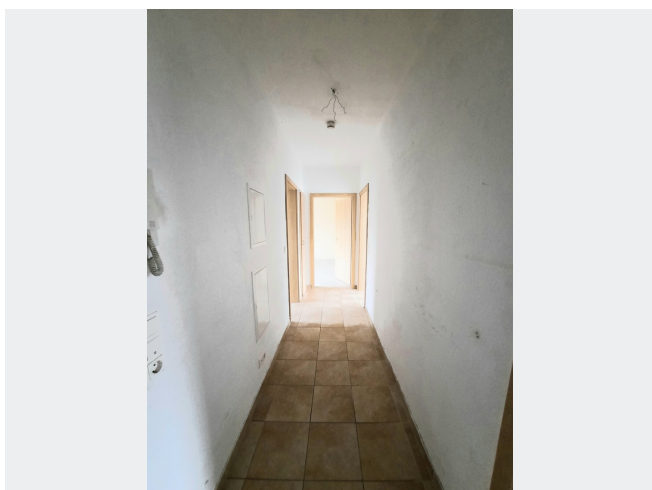
## BILDER



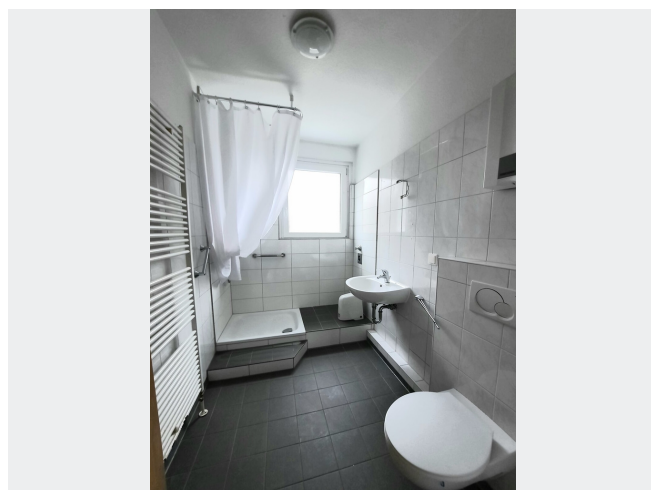
ZVDB\_1450\_00028229\_00000019\_G2



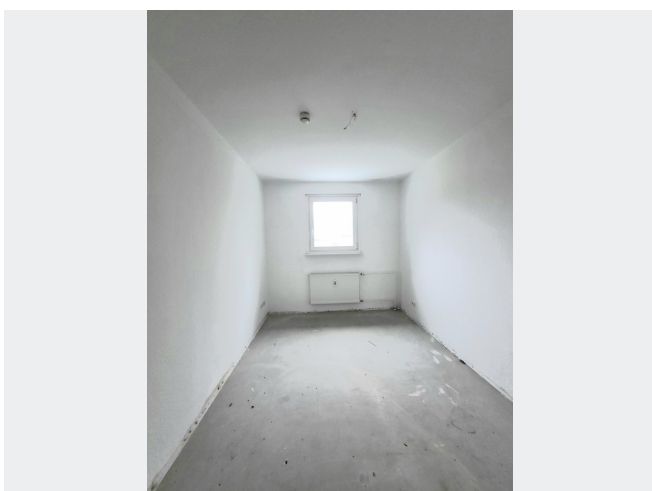
ZVDB\_1450\_00028229\_00000019\_G3



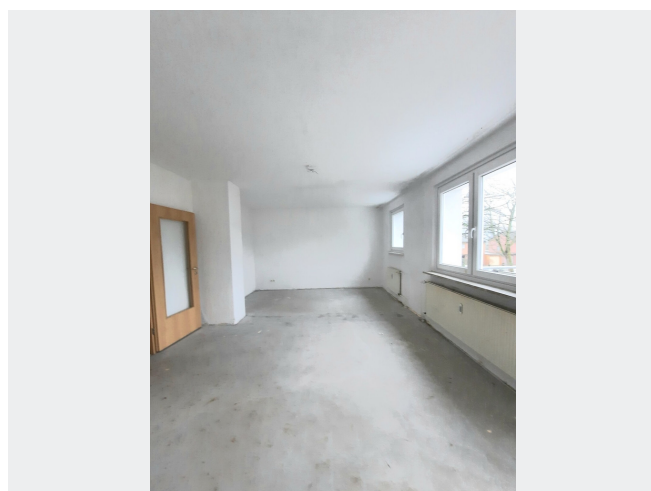
Diele



Badezimmer

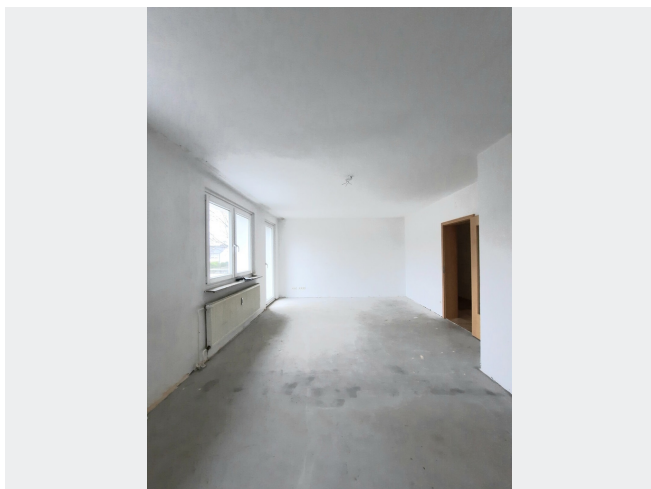


Kinderzimmer

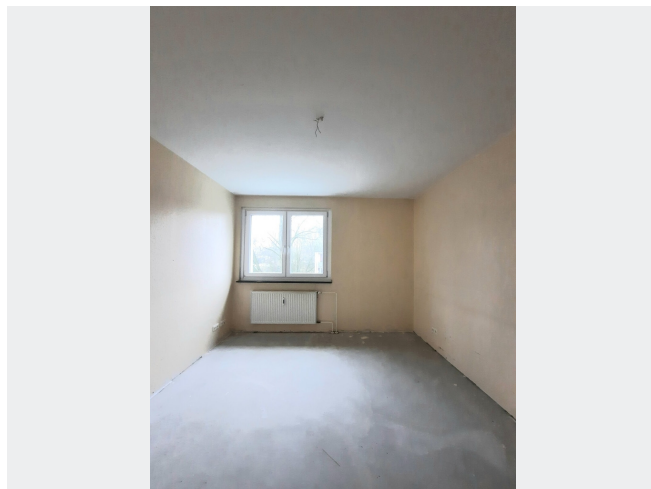


Wohn-/Eßzimmer m. Balkonzugang

## BILDER



Wohn-/Eßzimmer m. Balkonzugang



Schlafzimmer

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a bright, modern living room. A blue circular callout bubble contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is displayed in large, bold, white letters. Underneath this, there are four contact options: a WhatsApp icon with the number "0209 380-11000", a Telegram icon with "VivawestWohnen", a Messenger icon with "0151 72777077", and a VIVOCHAT icon with "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "www.vivawest.de" and at the bottom right, the Vivawest logo and "VIVAWEST" are displayed. A small line of text reads "Weitere Infos in der Objektbeschreibung".

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Crazy Pizza 5	98 m
Kleingartenverein Heimaterde Walsum	401 m
Ristorante Pizzeria Angelo	411 m
Hotel - Restaurant "Am Rubbert"	412 m
Wellness-Garden GmbH	519 m
... und 15 weitere	

### Bildung

Städt. Kindertageseinrichtung	271 m
BSG	301 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	586 m
Alfred-Adler-Schule	761 m
Ochtropschule	827 m
... und 3 weitere	

### Auto und Verkehr

Waschkasten	340 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	341 m
Bobby's Autoteile GmbH	351 m
GTÜ Prüf- und Gutachtenzentrum Kröhnke  Walsum	452 m
Kfz Technik Walsum	626 m
... und 11 weitere	

### Einkaufen

Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	532 m
Bäckerei Schollin	632 m
TotalEnergies Tankstelle	730 m
Emine Baytok food trade Güven Market	751 m
Bäckerei Ernsting	754 m
... und 4 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Peter Giemza Zahnarzt	569 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	679 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	721 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	740 m
Herzog Apotheke	765 m
... und 1 weitere	