

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Selimhan Cakir**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26736

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Heimkamp 7  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	61 m <sup>2</sup>
Geschoss	3 von 4
Bezugsfrei ab	31.07.2024
Kaltmiete	556,00 €
+ Nebenkosten	153,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	709,00 €
Kaution	1.668 €
Expose-Nr.	28233-23-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Wohnung wird noch vor Einzug modernisiert.

Schöne 3 Zimmerwohnung mit Balkon.  
Im Exposé handelt es sich um Beispielfotos.

Besichtigungen sind ab sofort im Altzustand möglich. Lassen Sie sich schon jetzt vormerken.

Die Heizkosten werden separat von der Fernwärme erhoben und betragen zusätzlich ca. 80,00 Euro

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 „28233-23-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.  
Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter 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

Folgende Einrichtungsgegenstände werden erneuert:

- Rauchwarnmelder
- Schaltermaterial
- Modernes Badezimmer mit Dusche ( Fliesen Boden Anthrazit, Wandfliesen weiß )
- Weißer Fliesenspiegel in der Küche
- Decke Raufaser weiß
- Wände tapetenfrei; verputzt
- Boden gespachtelt
- Kunststofftüren

## 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

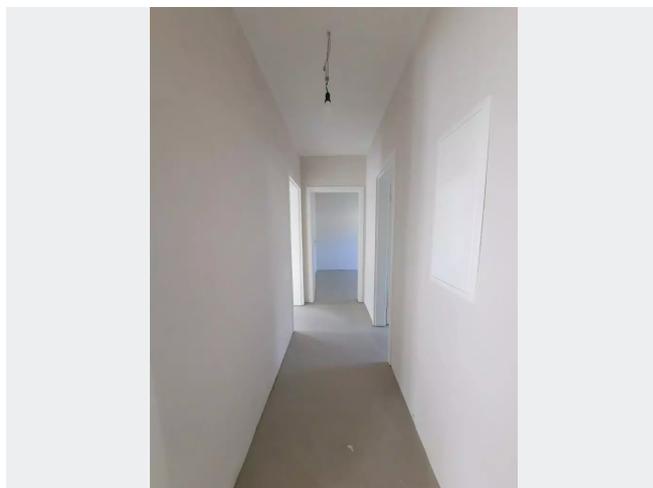
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

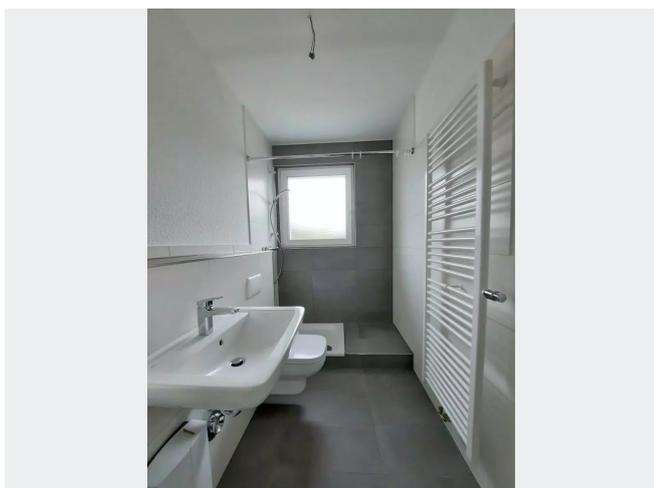
## BILDER



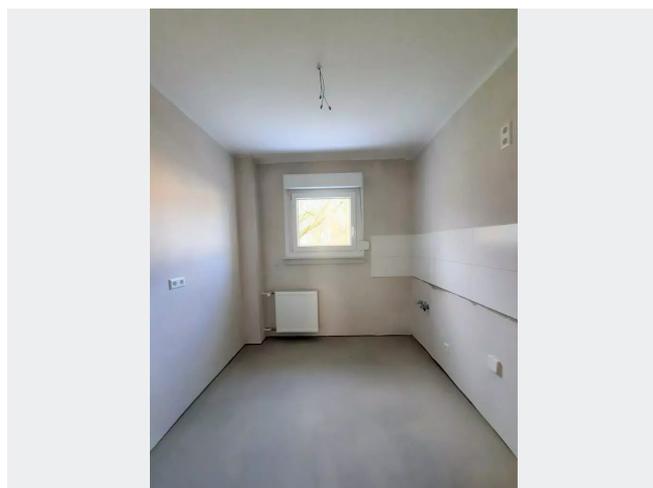
Außenansicht



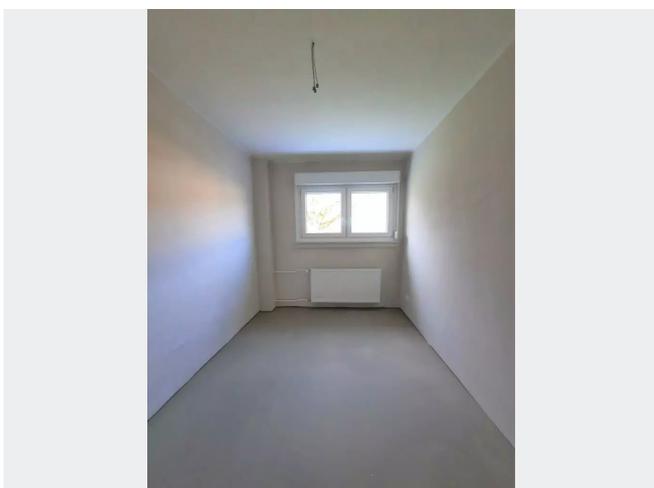
Diele (Beispielfoto)



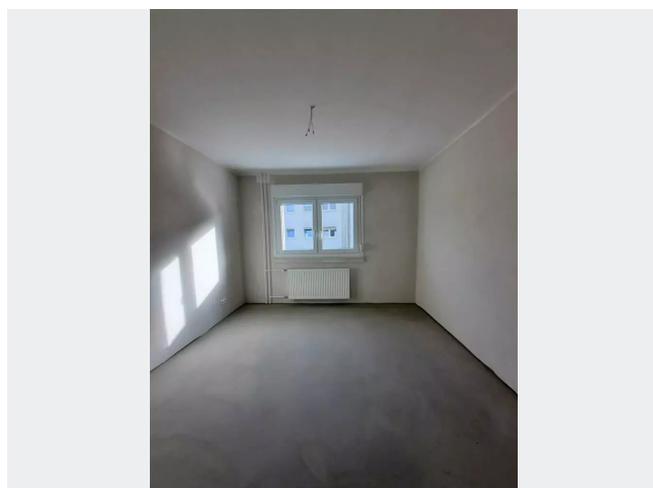
Badezimmer (Beispielfoto)



Küche (Beispielfoto)

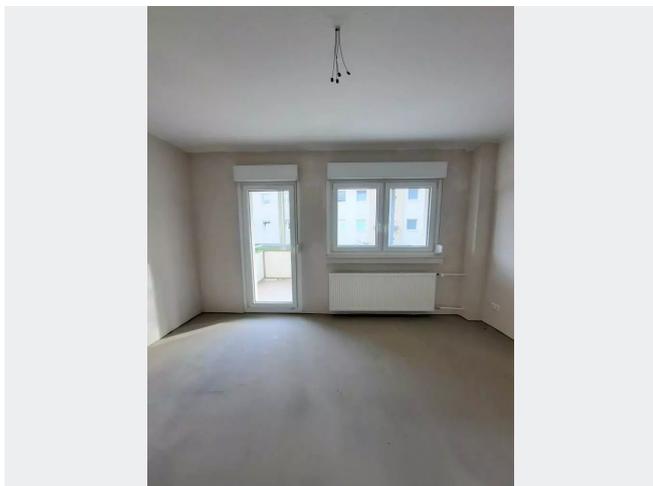


Esszimmer (Beispielfoto)



Schlafzimmer (Beispielfoto)

## BILDER



Wohnzimmer (Beispielfoto)



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Crazy Pizza 5	254 m
Hotel - Restaurant "Am Rubbert"	398 m
Ristorante Pizzeria Angelo	450 m
Buddhas Shisha & Sportsbar	475 m
Kleingartenverein Heimateerde Walsum	512 m
... und 13 weitere	

### Bildung

Städt. Kindertageseinrichtung	364 m
BSG	453 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	760 m
Alfred-Adler-Schule	935 m
Villa Kunterbunt	948 m
... und 3 weitere	

### Auto und Verkehr

GTÜ Prüf- und Gutachtenzentrum Kröhnke  Walsum	375 m
Bobby's Autoteile GmbH	390 m
Waschkasten	413 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	433 m
TotalEnergies Tankstelle	696 m
... und 7 weitere	

### Einkaufen

TotalEnergies Tankstelle	696 m
Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	703 m
Bäckerei Schollin	809 m
Kinderbackstube	871 m
Schollin	871 m
... und 2 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Peter Giemza Zahnarzt	723 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	822 m
SAPV Rhein-Ruhr GmbH	839 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	867 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	886 m
... und 5 weitere	