

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Gülzade Ceren Cetinkaya**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 544826724

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Am Witrahm 23 a  
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	64 m <sup>2</sup>
Geschoss	3 von 4
Bezugsfrei ab	31.12.2024
Kaltmiete	487,00 €
+ Nebenkosten	155,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	642,00 €
Kaution	1.461 €
Expose-Nr.	28249-51-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Bei dem Objekt aus dem Baujahr 1972 handelt es sich um ein ruhiges und gepflegtes 8-Familien-Haus in Duisburg-Vierlinden. Die Wohnung ist im 3. Obergeschoss gelegen (hier die oberste Etage). Die Häuser sind in einer Seitenstraße nahe dem Franz-Lenze-Platz gelegen.

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 „28249-51-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 B 8 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 Wohnung wird vor Bezug frisch für Sie modernisiert. Eine Anmietung ist ab dem 01.01.2025 möglich.

Die Wohnung ist nach Fertigstellung der Arbeiten wie folgt ausgestattet:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit weißem Fliesenspiegel
- kleines Duschbad mit Waschmaschinenanschluss (Ausstattung und Fliesen weiß)
- Handtuchheizkörper im Bad
- Balkon
- 1 Kellerraum
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Oberböden übergeben (Ausnahme: grauer Fliesenboden im Bad und alle Deckenflächen sind Raufaser weiß tapeziert). Die Türen in der Wohnung sind weiß (Kunststoff).

Der Multimediaanschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH/Vodafone gestellt und ist in den Kosten bereits enthalten.

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 ebenfalls über die Fernwärme.

## 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

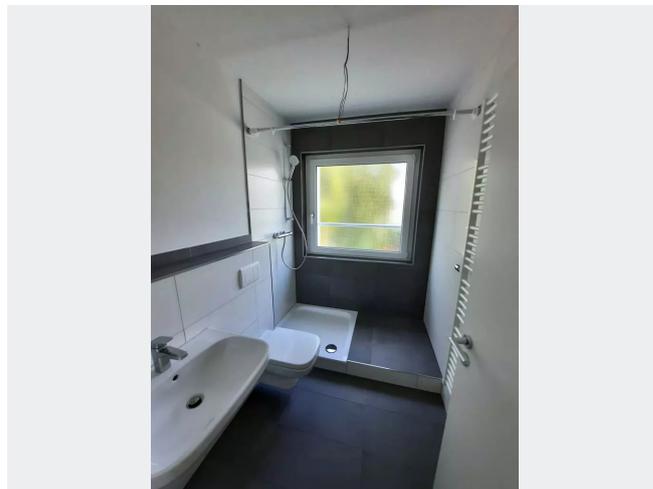
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



Am Witrahm



Bad Optik Beispiel

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

### Gesundheit und Soziales

Züsü Özer	63 m
Herr Dr. med. dent. Kai Uwe Heddenhausen	129 m
Pharmacy Mattenklotz at Franz-Lenze-Platz	264 m
Dr. med. Christoph Schmellenkamp	264 m
Praxis für Frauen Service GbR	264 m
... und 13 weitere	

### Bildung

Evangelischer Kindergarten	274 m
Alfred-Adler-Schule	301 m
Ghs Frankenschule	356 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	356 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	356 m
... und 10 weitere	

### Auto und Verkehr

Car Accessories Schweer Parts GmbH	127 m
Autofit Müller	144 m
K&M Kfz Freie Werkstatt	300 m
Boran Kfz Service	309 m
ATW 24 UG (haftungsbeschränkt)	414 m
... und 3 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	189 m
German post office	287 m
Agentur DU83	290 m

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Gaststätte Ritterkrug Inh. Heike Kraemer	198 m
Sports Bar	212 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	218 m
Stadtteilbibliothek Vierlinden	276 m
Bäckerei Büsch	288 m
... und 26 weitere	

### Einkaufen

Back Welt Cafeteria	217 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	218 m
Bäckerei Büsch	288 m
EDEKA Luft	307 m
Aldi Süd	314 m
... und 4 weitere	