

## Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Svenja Assauer**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26724

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Bahnhofstraße 248  
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	61 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	347,56 €
+ Nebenkosten	165,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	512,56 €
Kaution	1.043 €

Expose-Nr.	28275-6-M
------------	-----------



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein ruhiges und gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1980. Hinter dem Haus gibt es eine allgemeine Grünfläche.

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 „28275-6-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

- großes Wohnzimmer
- großes Schlafzimmer
- geräumige Küche weißem Fliesenspiegel
- Diele von welcher alle Räume abgehen
- Wannenbad (innenliegend) mit Waschmaschinenanschluss (Fliesen weiß beschichtet, Ausstattung weiß)
- Wandschrank in der Diele
- Balkon vom Wohnzimmer abgehend
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden
- Kalt- und Warmwasserzähler vorhanden
- ein Kellerraum

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben (Ausnahme: PVC Boden mit Fliesenoptik dunkelgrau im Bad und alle Deckenflächen sind weiß gestrichen). Die Türen sind dunkel furniert (Makoré) mit weißen Stahlzargen. Bei den Fotos handelt es sich um Innenaufnahmen vor der letzten Vermietung.

Der Multimediaanschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH/Unitymedia / 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 den Fernwärmeversorger.

## 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



Bahnhofstr. 246-248



Wannenbad



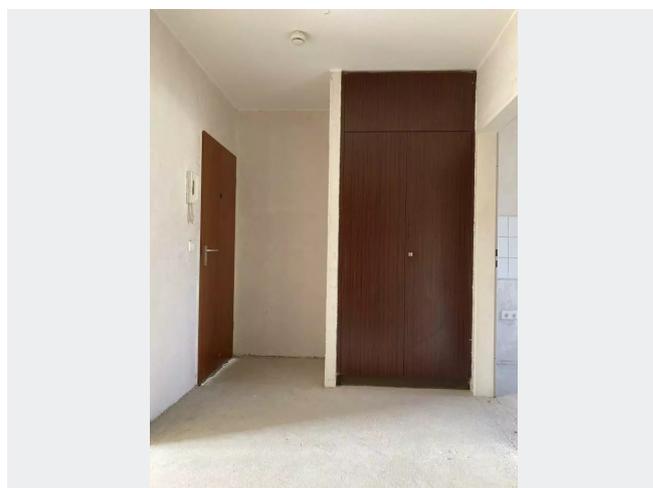
Küche



Wohnzimmer

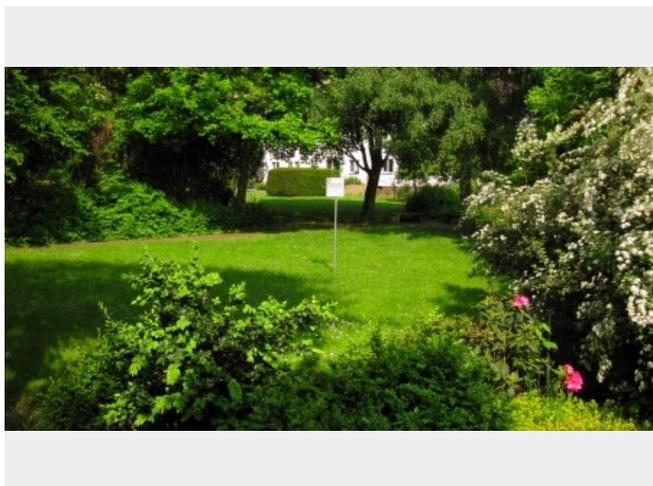


Schlafzimmer



Diele

## BILDER



Allgemeine Grünfläche



Bahnhofstr. 246-248



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

### Auto und Verkehr

Benz-Coding24	56 m
ATW 24 UG (haftungsbeschränkt)	209 m
Boran Kfz Service	322 m
123 Autolos	415 m
K&M Kfz Freie Werkstatt	567 m
... und 2 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	506 m
Agentur DU83	545 m
Deutsche Post Filiale 577	545 m

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Apostel Griechisches Restaurant	113 m
Alt Walsum	121 m
Alt Walsum	121 m
Zack/Zack	122 m
Pizzeria da Mika	149 m
... und 22 weitere	

### Bildung

Frankenschule Städt.Gem. Schule	284 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	284 m
Evangelischer Kindergarten	708 m
Albert-Schweitzer-Einrichtungen - Kindertagesstätte Franz-Hitze-Haus	765 m
Kindertagesstätte/Familienzentrum Kinderburg e.V.	766 m
... und 11 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Podologische Praxis Papesch	374 m
Medial Rehamode	415 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	546 m
Praxis für Frauen Service GbR	566 m
Apothekennotdienst	566 m
... und 9 weitere	

### Einkaufen

EDEKA Luft	413 m
Bäckerei Büsch	439 m
Aldi Süd	456 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	468 m
Emine Baytok food trade Güven Market	1000 m