

## Klein aber fein - Wohnen, wo das Herz schlägt.



### 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

### IHR OBJEKT

Marienburger Straße 6  
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	51 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	31.12.2024
Kaltmiete	464,00 €
+ Nebenkosten	125,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	589,00 €
Kaution	1.392 €
Expose-Nr.	28343-66-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Nette Hausgemeinschaft sucht neue Nachbarn.

Die Wohnung wurde im Jahr 2012 von Innen umfangreich modernisiert.

Modernes Badewannenbad mit weißen Wand- und anthrazitfarbenen Bodenfliesen, neue Elektro- Anlange, moderne weiße Türen, neuer weißer Fliesenspiegel in der Küche.

Auch das Objekt ist von Außen komplett modernisiert - neue Wärmedämmfassade, neue Fenster, neue Balkone.

Die Heizkosten werden separat von der Fernwärme erhoben und betragen zusätzlich ca. 55,00 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 „28343-66-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 der Nähe befinden sich diversen 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

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Schlafzimmer
- modernes Badewannenbad und Fenster
- moderne weiße Türen
- Gegensprechanlage
- eigener Kellerraum

## 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!

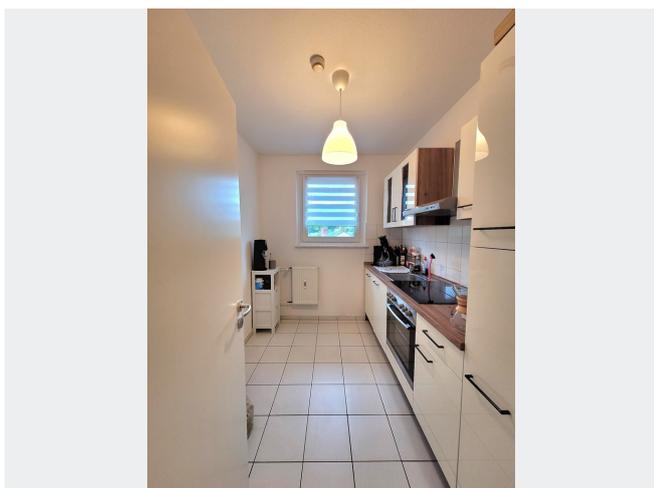
## BILDER



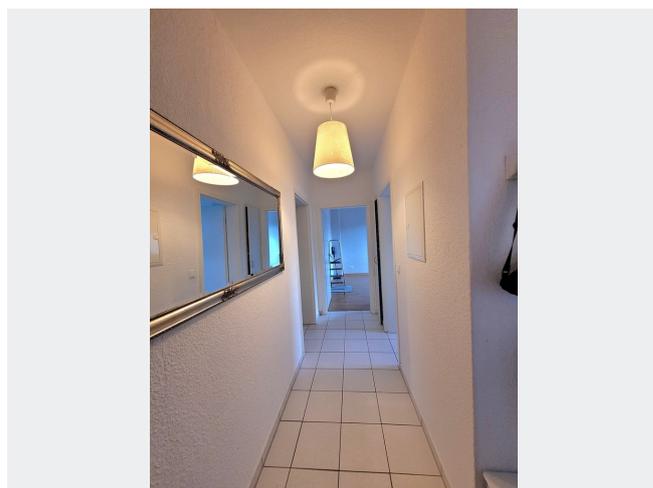
293947.jpg



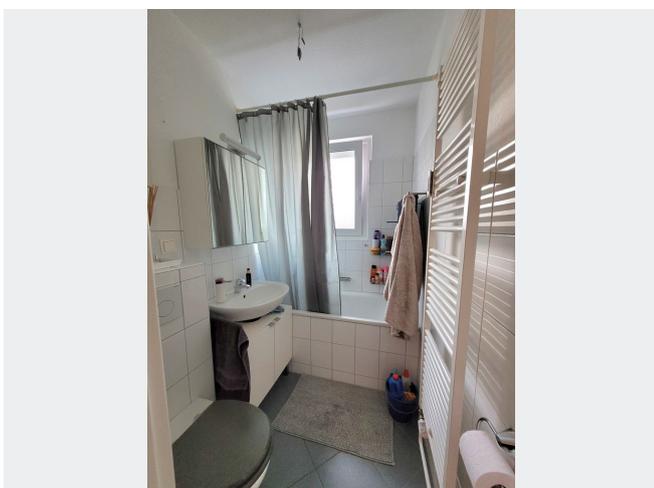
293948.jpg



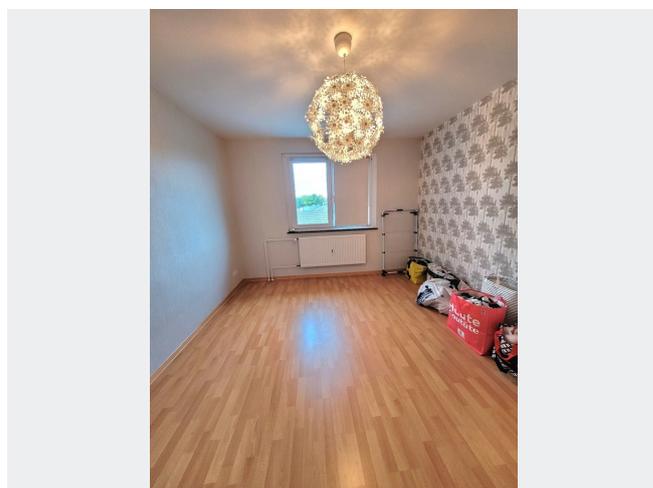
Küche.jpg



Diele



20241017\_095411.jpg



Schlafzimmer (2).jpg

## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Ristorante Pizzeria Angelo	79 m
Overbruch	218 m
Overbruch	218 m
Imbiss zum roten Hahn	247 m
Kleingartenverein Heimaterde Walsum	277 m
... und 17 weitere	

### Auto und Verkehr

TotalEnergies Tankstelle	298 m
TotalEnergies Tankstelle	298 m
PointS	336 m
MY MOPEDS	340 m
Kulschewski GmbH & Co. KG	357 m
... und 17 weitere	

### Einkaufen

TotalEnergies Tankstelle	298 m
Kinderbackstube	419 m
Schollin	419 m
Shell	588 m
Shell	588 m
... und 5 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	581 m
Herzog Apotheke	593 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	628 m
SAPV Rhein-Ruhr GmbH	637 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	643 m
... und 2 weitere	

### Bildung

Villa Kunterbunt	595 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	694 m
BSG	700 m
Städt. Kindertageseinrichtung	715 m
Don-Bosco-Schule	770 m
... und 5 weitere	