

# Demnächst frei! 3-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

- Aufzug
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

## IHR OBJEKT

Siebenbürgener Straße 8  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	62 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 4
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	527,00 €
+ Nebenkosten	174,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	701,00 €
Kaution	1.581 €
Expose-Nr.	28355-20-M



## ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Diese ansprechende 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine optimale Raumaufteilung.

2008 komplett modernisiert: neues Badezimmer, neue Heizkörper, neue Türen in Buche-Optik, neuer Fliesenspiegel in der Küche, alle Decken Raufaser tapeziert und gestrichen.

Zu der angegeben Warmmiete kommen die Kosten der Fernwärmeversorgung in Höhe von ca. 79EUR hinzu.

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 „28355-20-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 der Nähe. 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

- Bad mit Wanne und Fenster
- Ohne Boden- und Wandbeläge
- Decke Raufaser weiß
- Fliesenspiegel in der Küche
- Abstellschrank
- Balkon
- Kellerraum
- Aufzug

## 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



Flur



Kinderzimmer



Küche



Bad



Wohnzimmer

## BILDER



Schlafzimmer



Balkon

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey couch and smiling while looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket and a vase of yellow flowers. A blue circular callout bubble says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger with their respective contact information: "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". Below that, there are icons for "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". At the bottom right, there is the Vivawest logo and the word "VIVAWEST".

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Crazy Pizza 5	101 m
Kleingartenverein Heimaterde Walsum	371 m
Wellness-Garden GmbH	419 m
Wellness-Garden GmbH	419 m
Ristorante Pizzeria Angelo	438 m
... und 16 weitere	

### Bildung

BSG	213 m
Städt. Kindertageseinrichtung	252 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	477 m
Alfred-Adler-Schule	650 m
Don-Bosco-Schule	736 m
... und 3 weitere	

### Auto und Verkehr

Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	312 m
Waschkasten	326 m
Bobby's Autoteile GmbH	362 m
GTÜ Prüf- und Gutachtenzentrum Kröhnke  Walsum	412 m
Kfz Technik Walsum	521 m
... und 13 weitere	

### Einkaufen

Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	417 m
Bäckerei Schollin	513 m
Emine Baytok food trade Güven Market	682 m
Bäckerei Ernsting	687 m
TotalEnergies Tankstelle	784 m
... und 5 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Peter Giemza Zahnarzt	469 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	604 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	642 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	661 m
Herzog Apotheke	701 m
... und 8 weitere	