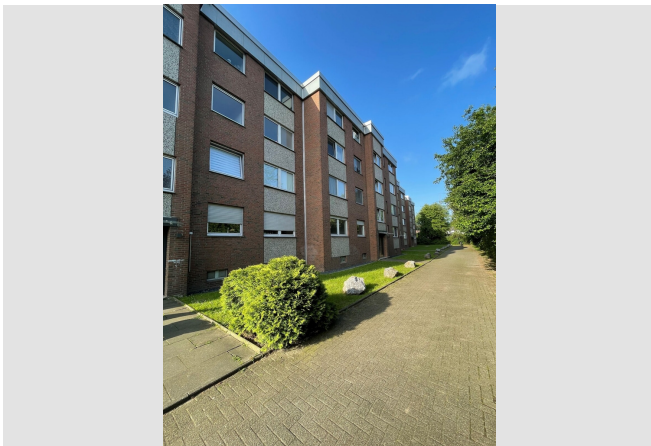


## Wohnen, wo das Herz schlägt - in grüner Umgebung.



### 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

Römerstraße 463  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 4
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	376,52 €
+ Nebenkosten	204,00 €
inkl. Heizkosten	105,00 €
Gesamtmiete	685,52 €
Kaution	1.130 €

Expose-Nr. 28424-6-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die optimale Wohnung für junge Paare oder kleine Familie.

Diese großzügig geschnittene 3,5 Zimmer-Wohnung in der 2. Etage mit einladend großem Wohnzimmer, Balkon und großer Küche verfügt über einen praktischen Einbauschränk in der Diele. Das moderne Badezimmer ist mit Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates WC.

Ein Gemeinschaftsgarten mit Spielmöglichkeiten für Kinder direkt am Haus.

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 „28424-6-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

Im beliebten grünen Overbruch gelegen.

Ein kleiner Edeka-Markt sowie eine Busanbindung bequem zu Fuß erreichbar.

Mit dem PKW gute Anbindung an die A59 sowie an die A3.

Das wunderschöne Naturschutz- und Naherholungsgebiet Walsumer Rheinaue können Sie ebenfalls fußläufig erreichen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- großzügiges Wohnzimmer mit Balkon
- Schlafzimmer
- Kinder-/ Arbeits-/ Esszimmer
- modernes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenstellplatz
- separates WC
- Abstellkammer
- Gegensprechanlage
- Gemeinschaftsgarten
- Wasseruhren für eine verbrauchsgerechte Abrechnung der Wasserkosten

## 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

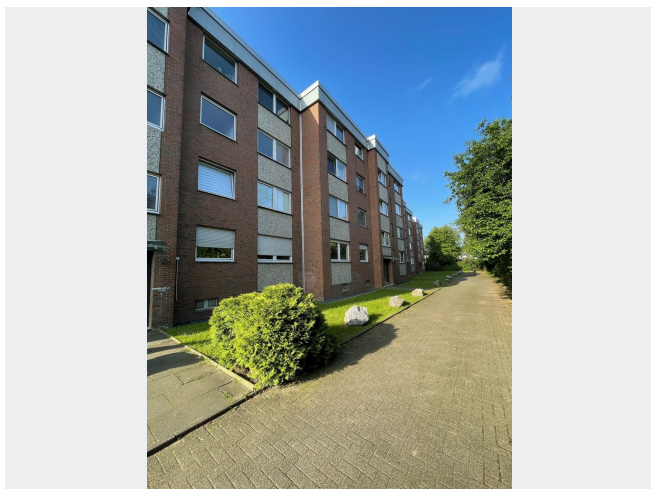
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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

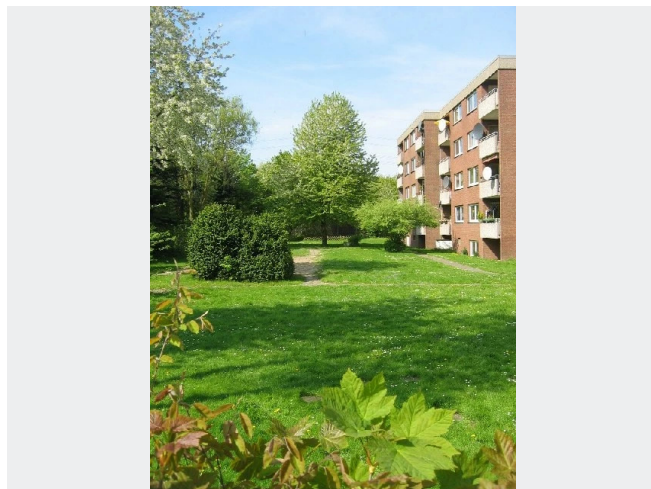
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



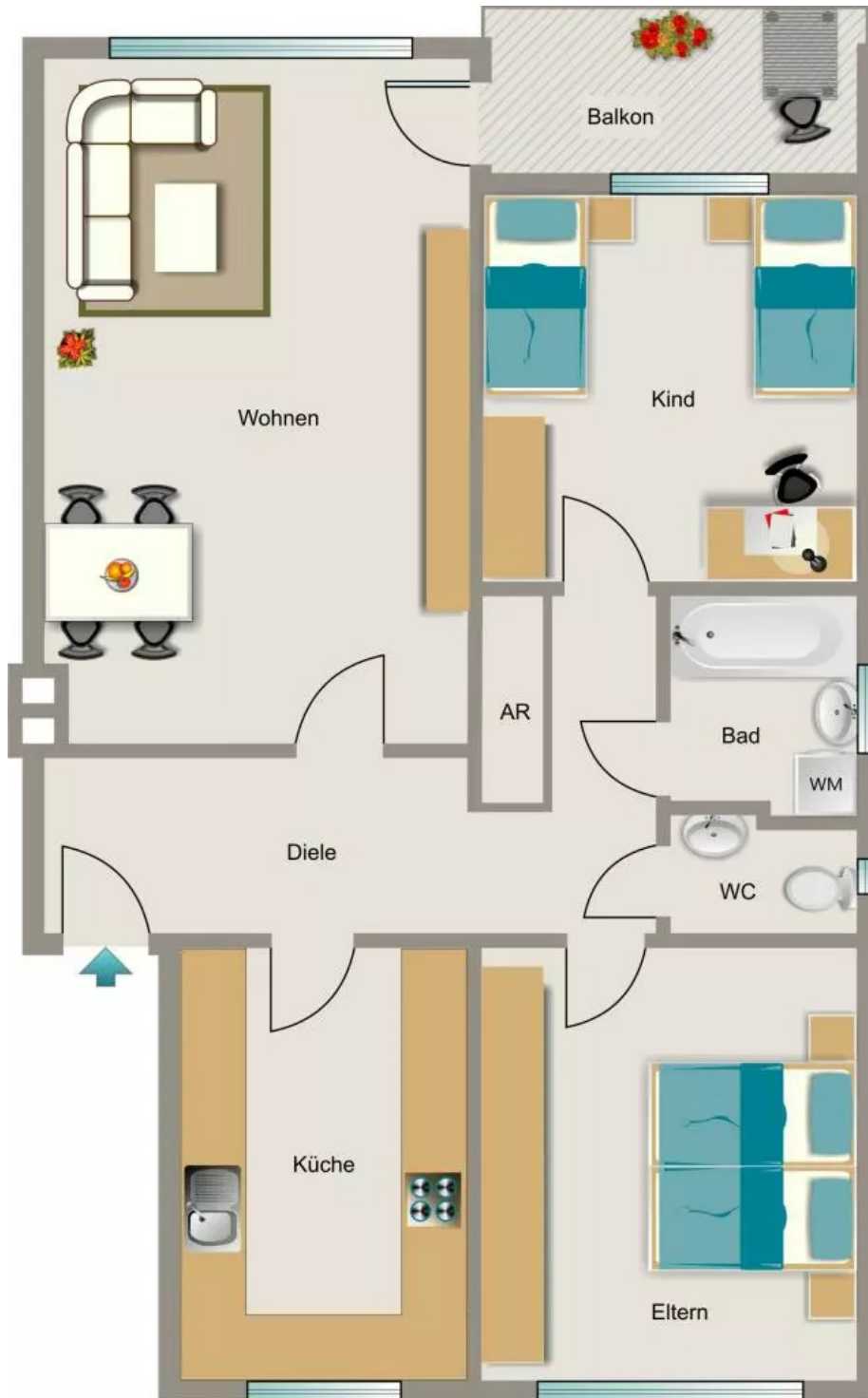
Vorderseite.jpg



An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a bright, modern living room. Overlaid on the image is a blue circular graphic with the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below this, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large, bold, white letters. Underneath, there are four contact options: a WhatsApp icon with the number "0209 380-11000", a Telegram icon with "VivawestWohnen", a WhatsApp icon with "0151 72777077", and a Telegram icon with "VIVACHAT". Below these, it says "Chatbot VIBO" and "Weitere Infos in der Objektbeschreibung". At the bottom left, the website "www.vivawest.de" is listed, and at the bottom right, the Vivawest logo and name "VIVAWEST" are displayed.

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	94 m
Bäckerei Schollin	236 m
Emine Baytok food trade Güven Market	736 m
Bäckerei Ernsting	743 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	839 m
... und 3 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	883 m
Deutsche Post Filiale 577	915 m
Agentur DU83	918 m

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Wellness-Garden GmbH	104 m
Wellness-Garden GmbH	104 m
Bäckerei Schollin	236 m
Chen's Chinagarten	367 m
Crazy Pizza 5	436 m
... und 18 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Peter Giemza Zahnarzt	144 m
Frau Beate Bernschneider-Blinkert	631 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	645 m
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	663 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	678 m
... und 9 weitere	

### Bildung

BSG	180 m
Städt. Kindertageseinrichtung	342 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	380 m
Alfred-Adler-Schule	497 m
Ochtropschule	693 m
... und 3 weitere	

### Auto und Verkehr

Kfz Technik Walsum	181 m
Reifenservice Pino	253 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	329 m
Waschkasten	373 m
Bobby's Autoteile GmbH	449 m
... und 5 weitere	