

# Hier ist Platz zum Wohnen





### ( IHR ANSPRECHPARTNER

#### Selimhan Cakir

Hufstr. 27 47166 Duisburg

Telefon: 0203 5448-26736

#### **VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1 45889 Gelsenkirchen www.vivawest.de

### **AUSSTATTUNG**

- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### ♠ IHR OBJEKT

Luwenstraße 9 47178 Duisburg

3 Zimmer 70 m² Wohnfläche ca. 3 von 3 Geschoss ab sofort Bezugsfrei ab

318,12 € Kaltmiete 161,00 € + Nebenkosten 150,00 € inkl. Heizkosten 629,12 € Gesamtmiete 954€ Kaution

28435-12-M Expose-Nr.



### **ENERGIEAUSWEIS**

• Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

• Energieeffizienzklasse: D

• Heizungsart: Fernwärme

• wesentlicher Energieträger: Fernwärme

#### **OBJEKTBESCHREIBUNG**

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 "28435-12-M" in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

#### WOHNUNGSAUSSTATTUNG

- Wohnberechtigungsschein für 3 Personen erforderlich
- ohne Boden- und Wandbeläge
- Decke Raufaser weiß
- Wannenbad mit Fenster
- Gäste-WC
- Fliesenspiegel in der Küche
- Balkon
- Kellerraum

#### **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!

#### **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 inund 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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## **BILDER**



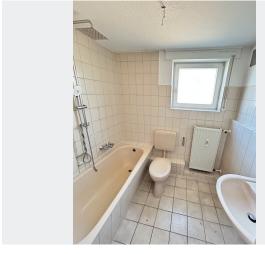




Flur



Küche



Bad



Gäste-WC



Kinderzimmer

### **BILDER**



Wohnzimmer



nmer Schlafzimmer



Balkon mit Abstellraum



Aussicht



Kontakt per Messenger!

# **GRUNDRISS**



# IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Bobby's Autoteile GmbH	111 m
GTÜ Prüf- und Gutachtenzentrum Kröhnke  Walsum	130 m
Waschkasten	140 m
Yilmaz-Kfz Meisterbetrieb	171 m
Kfz Technik Walsum	585 m
und 4 weitere	

# Bildung

Städt. Kindertageseinrichtung	120 m
BSG	280 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	729 m
Alfred-Adler-Schule	891 m

# Freizeit, Kultur, Tourismus

Hotel - Restaurant "Am Rubbert"	168 m
Crazy Pizza 5	337 m
Buddhas Shisha & Sportsbar	348 m
Wellness-Garden GmbH	474 m
Wellness-Garden GmbH	474 m

... und 11 weitere

### Gesundheit und Soziales

Peter Giemza Zahnarzt	518 m	
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	887 m	
Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl Psych.		
Nicolas Hardung	924 m	
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller $942~\mathrm{m}$		
Herzog Apotheke	985 m	

## Einkaufen

Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	551 m
Bäckerei Schollin	685 m
TotalEnergies Tankstelle	957 m
Emine Baytok food trade Güven Market	966 m
Bäckerei Ernsting	971 m