

## Der Familie zuliebe



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lars Gedig**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26718

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Keller

### IHR OBJEKT

Lessingstraße 35  
47166 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	78 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 3
Bezugsfrei ab	30.11.2024
Kaltmiete	401,00 €
+ Nebenkosten	192,00 €
inkl. Heizkosten	120,00 €
Gesamtmiete	713,00 €
Kautions	1.203 €
Expose-Nr.	37008-40-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

- Baujahr 1951 - Kernsanierung in 1996

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 „37008-40-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

Das Dichterviertel liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Alt-Hamborn und Neumühl. Die Siedlung ist in Abstimmung mit dem Denkmalschutz umfassend kernsaniert worden und verfügt heute ausnahmslos über Wohnungen mit einem zeitgemäßen Standard. Zur Infrastruktur: Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig am Hamborner Altmarkt zu erreichen. Ein Supermarkt an der nahe liegenden B 8 hat Mo bis Sa bis 22:00 Uhr geöffnet. Die Verkehrsanbindung zur A 59 und A 42 ist gesichert. Die Straßenbahnlinien 901 und 903 verbinden Hamborn direkt mit der Duisburger City. Der Landschaftspark Nord und das Rhein-Ruhr-Bad sind nur 2 von zahlreichen Möglichkeiten, seine Freizeit aktiv zu gestalten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung verfügt über

- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Kalt- und Warmwasseruhren
- Kellerraum
- Multimediaanschluss

## 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.

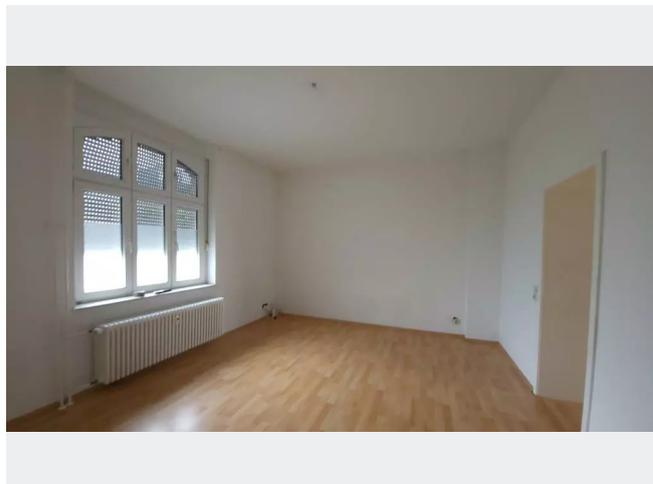
Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

Ein Energieausweis ist wegen Denkmalschutz nicht notwendig.

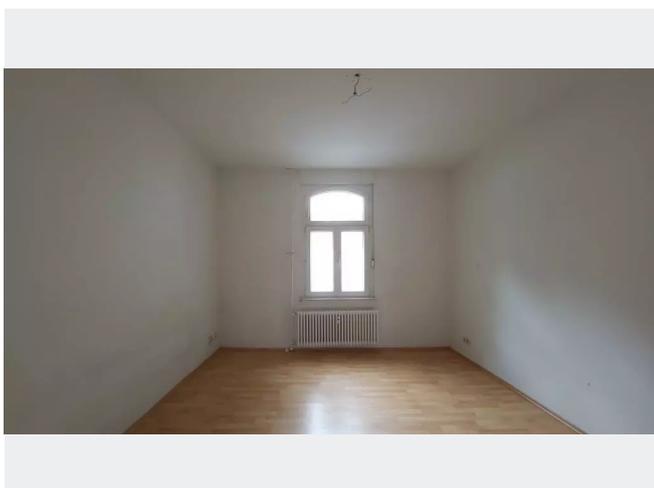
## BILDER



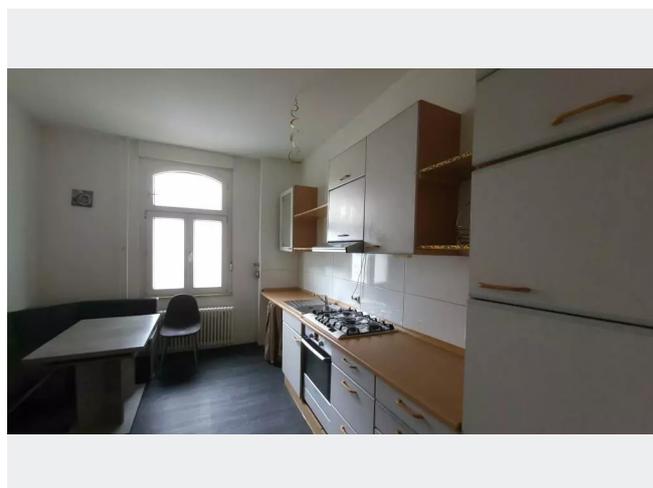
Straßenansicht



Wohnzimmer



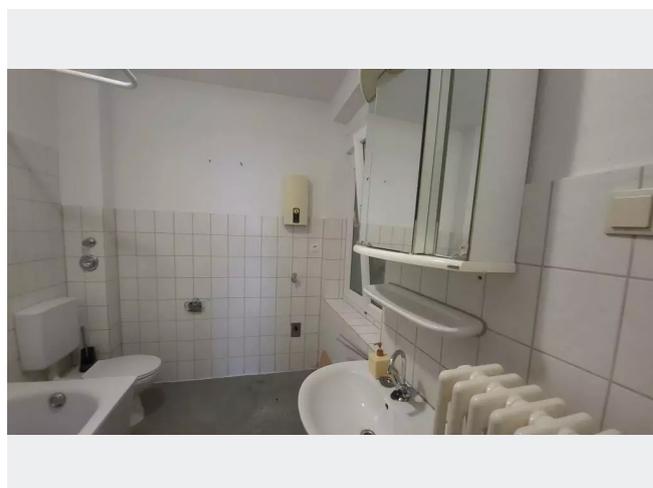
Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer



Badezimmer

## BILDER



Hofansicht



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

AWO-Integrations gGmbH Heilpädagogische Tagesgruppe	57 m
Städt. Kindertageseinrichtung Kurt-Spindler-Straße	234 m
ZOK - ZukunftsOrientierte Kinderbetreuung	254 m
KiTa Blumenberg	259 m
Städt. Gemeinschaftgrundschule	319 m
... und 29 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg	545 m
Postbank Filiale	555 m
Postbank SB Stelle	559 m
Deutsche Post Filiale	574 m
Paketstation	846 m
... und 6 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Kgv Am Goetheplatz ev	138 m
Café Muhabbet 'bei Dodo'	153 m
Öffentlicher Bücherschrank	159 m
Goetheplatz	175 m
Gaststätte Bassier	213 m
... und 89 weitere	

### Einkaufen

Vege - Ahmet Kocak Lebensmittelhandel	312 m
Express kiosk	349 m
Şentürk Market	351 m
BackWerk	362 m
BackWerk	634 m
... und 29 weitere	

### Auto und Verkehr

Rheinruhr Schüler-und Behindertentransport GmbH	358 m
Duisburg Markgrafenstraße	554 m
PowerClean All inklusive	606 m
PowerClean All inklusive	606 m
Kfz-Werkstatt Ramis	607 m
... und 21 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Hausarztpraxis Sterkrader Straße	448 m
Frau Gabriela Piras	448 m
Dr. Helmut Erlhof	540 m
Herr Michael Pajonccek	573 m
Dr. Wolfgang Vogel	573 m
... und 71 weitere	