

## Ihre neue Wohnung in Röttgersbach – wir vermieten Zufriedenheit!



### IHR ANSPRECHPARTNER

#### **Desiree Skaletz-Falterbaum**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26712

#### **VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Kaiser-Friedrich-Straße 156A  
47169 Duisburg

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Zimmer         | 3                 |
| Wohnfläche ca. | 75 m <sup>2</sup> |
| Geschoss       | 2 von 4           |
| Bezugsfrei ab  | ab sofort         |

|                  |          |
|------------------|----------|
| Kaltmiete        | 527,00 € |
| + Nebenkosten    | 172,00 € |
| inkl. Heizkosten | 98,00 €  |
| Gesamtmiete      | 797,00 € |
| Kaution          | 1.581 €  |

Expose-Nr. 41024-77-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 8-Familien-Haus in der Kaiser-Friedrich-Str. 156 a.

Die Kaiser-Friedrich-Straße verbindet Hamborn und Röttgersbach. Die ansprechenden Wohnhäuser liegen quer zum Straßenbereich, so dass man trotz der guten Infrastruktur ungestört und ruhig wohnt.

Von allen Balkonen blickt man auf die großen Grünflächen und den schönen Baumbestand.

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 „41024-77-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

Der Stadtteil Röttgersbach ist einer der schönsten Bezirke im Duisburger Norden. Ein- und Mehrfamilienhäuser mischen sich mit begrünten Freiflächen und alten Bäumen. Hier ist die Welt noch in Ordnung. Eine eher konservativ geprägte Nachbarschaft achtet auf ein ordentliches Umfeld.

- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- ÖPNV-Haltestelle direkt an der Straße
- A59 mit Anschluss an die A42 und die A3 nur 1 Fahrminute entfernt
- viele Freizeitgestaltungsmöglichkeiten: z. B. Parkanlage Jubiläumshain mit Rosengarten und 3 Spielplätzen, Rhein-Ruhr Bad, Landschaftspark Duisburg-Nord (Natur- und Kulturlandschaft mit jährlich rund 250 Veranstaltungen), Revierpark Mattlerbusch mit Therme und Gradierwerk

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

- alle Zimmer gehen vom Flur ab
- helle, großzügige Räume mit guten Stellmöglichkeiten
- Balkonzugang vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer
- separates WC
- Wannenbad mit Fenster

## 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



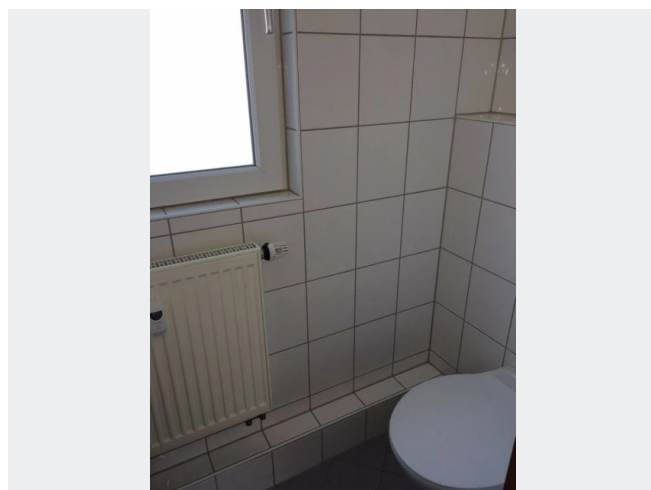
Kaiser-Friedrich-Str. 156A



grün vor und hinter dem Haus



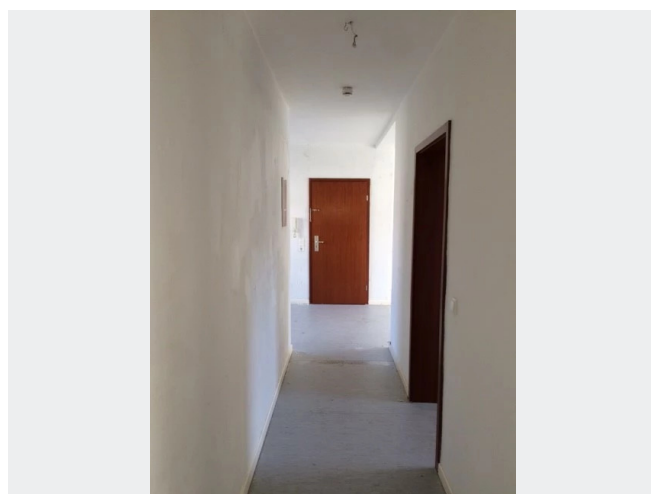
weißes Wannenbad mit Fenster



separates WC



Schlafzimmer



Diele

## BILDER



Wohnzimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Pizzeria ILIRIANI  | 169 m |
| Pizzeria Lungomare | 201 m |
| Pizzeria Lungomare | 201 m |
| BSF top-fit e.V.   | 315 m |
| star Tankstelle    | 367 m |
| ... und 30 weitere |       |

### Bildung

|   |       |
|---|-------|
| Carworld Automobile                     | 357 m |
| Kath. Kindertagesstätte St. Barbara     | 427 m |
| Fotokurs-Duisburg.de - Wolfgang Voßkamp | 584 m |
| ISS Weltkinder Kita Kopernikusstraße    | 619 m |
| Grundschulr                             | 630 m |
| ... und 9 weitere                       |       |

### Gesundheit und Soziales

|  |       |
|--|-------|
| Zahnärzte am Jubiläumshain - Richard von Chlingensperg & Dr. Robert Schweitzer | 171 m |
| Dr. med. Hans Vogelsang  | 331 m |
| Herr Uwe Lietz   | 331 m |
| Podologische Praxis  | 382 m |
| Sybille Wolf   | 383 m |
| ... und 56 weitere   |       |

### Sonstiges

|  |       |
|--|-------|
| ATM Industriemontage GmbH                              | 300 m |
| Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Röttgersbach | 576 m |
| ATM (Volksbank)  | 580 m |
| Sparkasse Duisburg - ATM                               | 631 m |
| Sparkasse Duisburg - SB-Stelle                         | 788 m |
| ... und 1 weitere                                      |       |

### Auto und Verkehr

|  |       |
|--|-------|
| Cahit & Oguzhan Sayimer KFZ - Technikerbetrieb Sayimer & Sayimer GbR | 335 m |
| Carworld Automobile  | 357 m |
| star Tankstelle  | 367 m |
| star Tankstelle  | 367 m |
| Autoteile KuBa   | 524 m |
| ... und 19 weitere   |       |

### Einkaufen

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Bäckerei Schollin GmbH & Co. KG | 356 m |
| star Tankstelle                 | 367 m |
| E center Engel                  | 428 m |
| Edeka                           | 450 m |
| Bäckerei Büsch                  | 510 m |
| ... und 11 weitere              |       |