

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### 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

Aldenrader Straße 62  
47169 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	532,00 €
+ Nebenkosten	195,00 €
inkl. Heizkosten	115,00 €
Gesamtmiete	842,00 €
Kaution	1.596 €
Expose-Nr.	41028-1-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

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 „41028-1-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

Die Wohnung im Duisburger Stadtteil Fahrn ist verkehrsgünstig gelegen:

- Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in wenige Geh- oder Fahrtminuten entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- gute Anbindung an die A59

Der Innenstadtbereich der Nachbarstadt Dinslaken und das Zentrum von Duisburg-Walsum sind in wenigen Minuten bequem zu erreichen.

Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in den nahegelegenen Oberzentren Duisburg-Stadtmitte, Essen, Moers wie auch im Centro-Oberhausen.

Durch die gute Verkehrsanbindung an die A 59 und die B 8 sind die Dinslakener und die Duisburger Innenstadt, das Ruhrgebiet, der Niederrhein und die Region Düsseldorf ausgezeichnet zu erreichen.

Somit bietet die Wohnlage ideale Bedingungen für Berufspendler.

Familien werden außerdem die Nähe zum Niederrhein und die unzähligen Ausflugsmöglichkeiten durch die Nähe zum Kreis Wesel zu schätzen wissen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Folgende Ausstattungsmerkmale werden erneuert:

- Kunststofftüren weiß
- Fliesenspiegel Küche weiß
- Badezimmer Sanitär neu weiß, Bodenfliesen (anthrazit), Wandfliesen (weiß)
- Dusche oder Badewanne
- Schaltermaterial komplett
- Boden verputzt
- Wände gespachtelt
- Decke Raufaser weiß
- Heizkörper
- Gegensprechanlage
- Rauchwarnmelder

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Wir freuen uns auf Sie.

## 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!

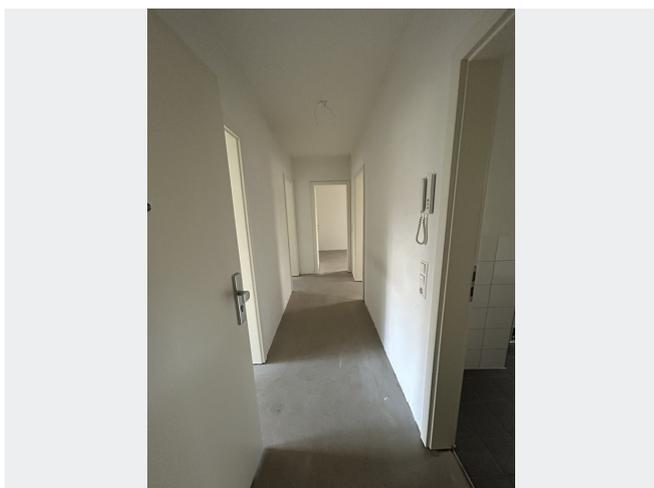
## BILDER



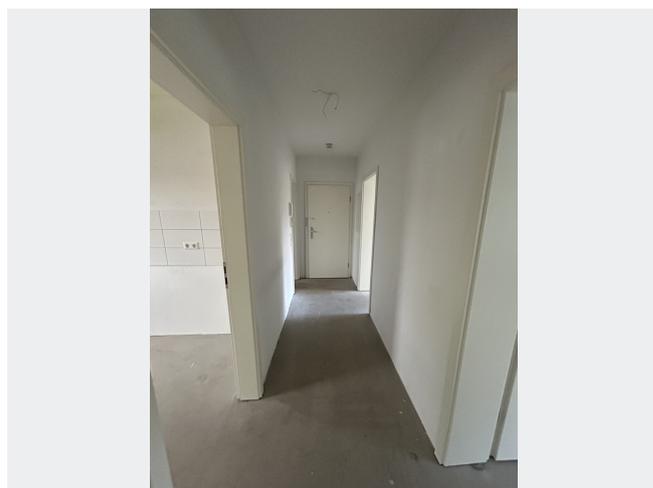
Frontansicht



Bad



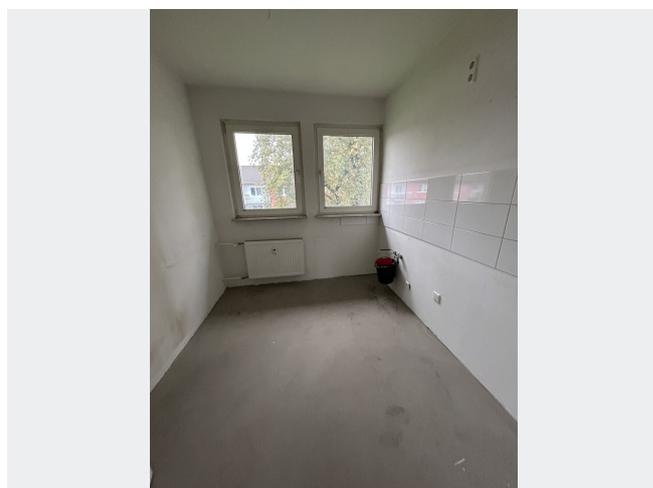
Flur



Flur



Balkon



Küche

## BILDER



Küche



Wohnzimmer



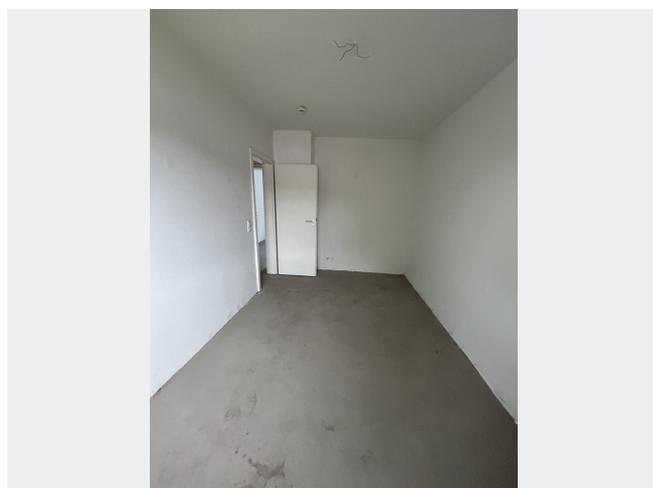
Wohnzimmer



Schlafzimmer

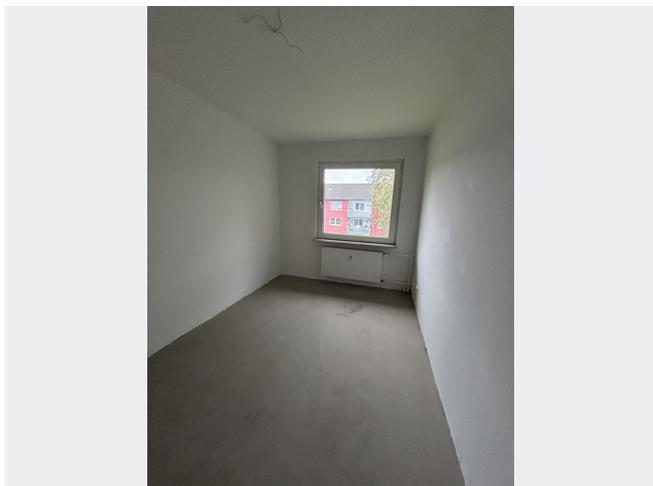


Schlafzimmer



Kinderzimmer

## BILDER



Schlafzimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Döner Pizzeria Bei Toni	200 m
star Tankstelle	247 m
China Imbiss Mrs Le Fahrn	275 m
Rüya Cafe & Restaurant	294 m
Pizzeria Don Mario	329 m
... und 31 weitere	

### Sonstiges

Geschlossene Geschäftsstelle	895 m
Deutsche Post Filiale 617	937 m

### Gesundheit und Soziales

Markus Olk	241 m
Kuchler Apotheke am Schwan	277 m
Herr Dr. med. Stefan Keuter	283 m
Herr Martin Ophey	283 m
ZMZ WALSUM Zahnärztin Simin Abazari Master of Science Implantologie/ Oralchirurgie	290 m
... und 33 weitere	

### Auto und Verkehr

star Tankstelle	247 m
star Tankstelle	247 m
pitstop.de Duisburg	457 m
Super Wash	462 m
Waschpark Walsum	463 m
... und 3 weitere	

### Einkaufen

star Tankstelle	247 m
Şentürk Supermarkt	292 m
Netto Marken-Discount	411 m
Aral	465 m
Aral	465 m
... und 10 weitere	

### Bildung

Städt. Kindertageseinrichtung	335 m
Städt. Kindertageseinrichtung Boberstr.	339 m
Realschule Fahrn Duisburg	427 m
Gemeinschafts-Grundschule Walsum	471 m
Gemeinschafts-Grundschule Walsum	471 m
... und 12 weitere	