

## Vier Wände zum Wohlfühlen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Celine Sosinski**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26729

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Grafenwerther Straße 6  
47139 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	63 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	31.03.2025
Kaltmiete	533,00 €
+ Nebenkosten	140,00 €
inkl. Heizkosten	83,00 €
Gesamtmiete	756,00 €
Kaution	1.599 €
Expose-Nr.	51114-3-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit ruhiger und freundlicher Nachbarschaft.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum sowie der Gemeinschaftsraum für die Wäsche.

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 „51114-3-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 Siedlung befindet sich im schönen Stadtteil Beeckerwerth, hier lässt es sich leben!

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Imbisse sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig und schnell zu erreichen.

Duisburg bietet eine vielfältige Freizeitgestaltung, denn hier treffen Kultur und Industrie aufeinander. Der Rheindeich oder auch der Beeckerwerther See inmitten des Waldgebietes Vogelwiese eignen sich perfekt für schöne Spaziergänge und laden zum Verweilen ein. Auch Sport- und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die gute Anbindung zur A42 eignet sich besonders für Berufspendler. Die Busanbindungen Bunker und Godesberger Str. sind fußläufig erreichbar.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Besichtigungen werden durch den aktuellen Mieter durchgeführt. Bei den Fotos handelt es sich ausschließlich um Musterbilder einer Vergleichswohnung. Es wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt ein Nachmieter gesucht.

- Rollläden
- Fliesenboden in Küche, Diele, Bad und Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Balkon
- Multimediaanschluss
- Kellerraum

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrem Kundencenter 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

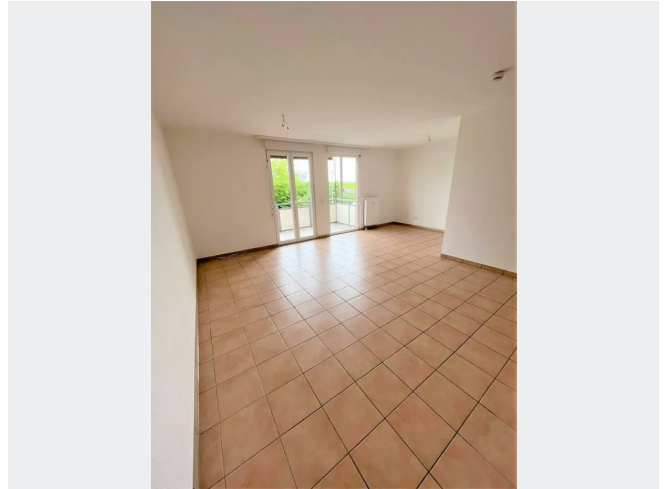
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

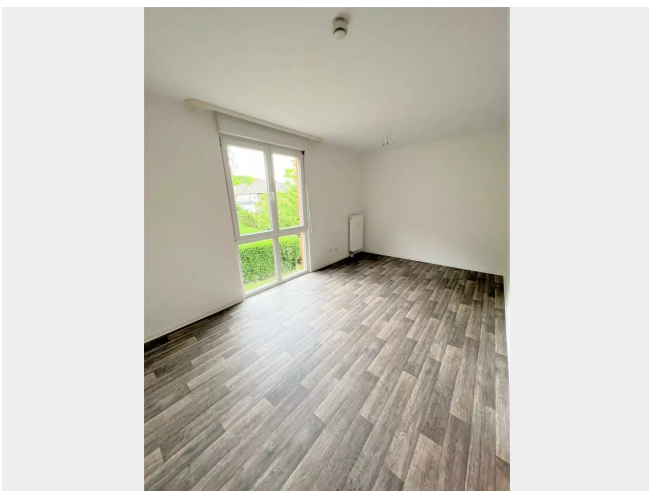
## BILDER



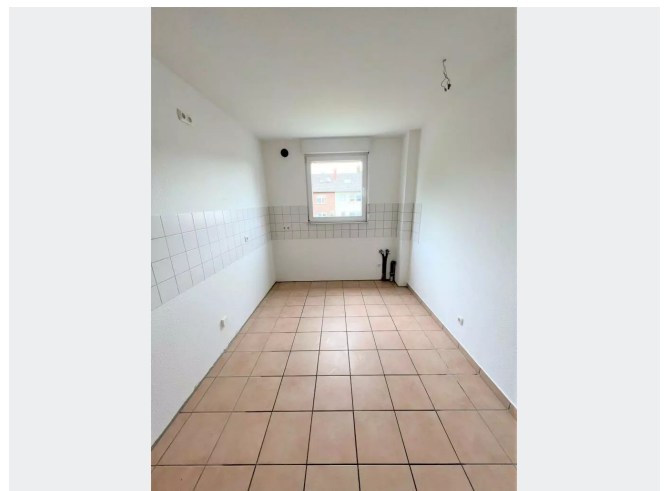
Hausansicht



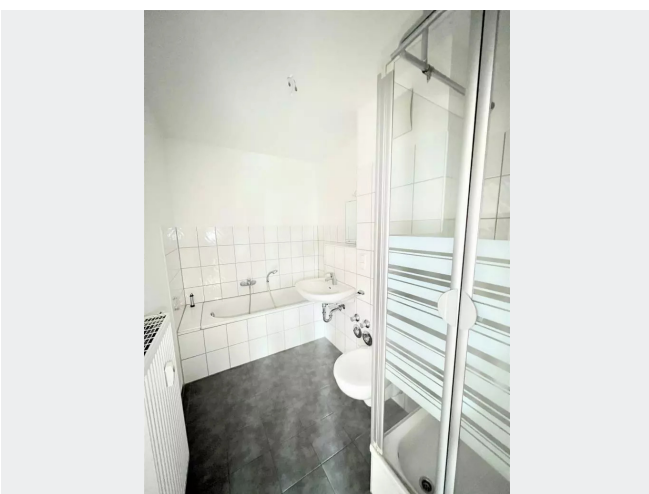
Wohnzimmer



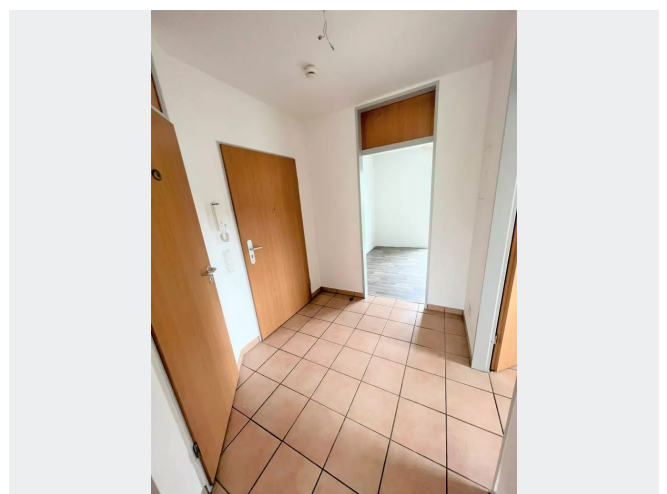
Schlafzimmer



Küche



Bad



Diele

## BILDER



Balkon



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Schrebergärten	107 m
Rheindeich	142 m
Eiscafe Italia	321 m
Pizzeria da Maurizio	352 m
Jessi's Sportheim	421 m
... und 2 weitere	

### Bildung

Grundschule Heisterbacher Staße	242 m
Grundschule Heisterbacher Staße	242 m
GGs Beeckerwerth	242 m
GGs Beeckerwerth	242 m
DRK-Heilpädagogisch-integrative Kindertagesstätte	294 m

### Gesundheit und Soziales

Frau Sarah Albus	294 m
Frau Claudia Bruns	294 m
Heinen Uwe	386 m
MVZ Hausarzt und mehr	387 m
Dr. Mugheisib	395 m
... und 1 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Müller	317 m
Bäckerei Sonderkamp	317 m
Netto Marken-Discount	453 m
Duisburg-Beeckerwerth	466 m

### Auto und Verkehr

VARO Energy Tankstorage GmbH	969 m
------------------------------	-------