

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Gülzade Ceren Cetinkaya**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26715

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Franz-Lenze-Straße 87  
47178 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	42 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	396,00 €
+ Nebenkosten	105,00 €
inkl. Heizkosten	64,00 €
Gesamtmiete	565,00 €
Kaution	1.188 €
Expose-Nr.	6101-59-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus im 1.Obergeschoß (hier die oberste Etage). Das Haus aus dem Baujahr 1952 ist in einer ruhigen Seitenstraße gelegen und von Grünflächen umgeben. Das Objekt wird im Zuge einer umfangreichen Maßnahme modernisiert und unter dem Aspekt der Energieeinsparung dem aktuellen Standard angepasst.

Folgende Maßnahmen haben wir unter anderem vorgesehen:

- Dämmung der Fassade
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Haustür und der Briefkastenanlage zur nachhaltigen Energieeinsparung
- Neudeckung der Dachfläche
- Erstmalige Anlage von Terrassen im Erdgeschoss zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse und zur Gebrauchswertehöhung
- Erstmaliger Anbau von Balkonen im Erdgeschoss und Obergeschoss zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse und zur Gebrauchswertehöhung
- Malerarbeiten im Treppenhaus
- Erneuerung der Außenanlagen

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 „6101-59-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 Ortsteil Walsum-Vierlinden bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Franz-Lenze-Platz lädt immer zu einem Spaziergang ein.

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

Kindergärten, alle Schultypen, Geschäfte und Läden sind vorhanden.

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

Durch die Naherholungsgebiete Walsumer Rheinaue und die Nähe zum Eppinghovener Wohnungswald mit der Rotbachwanderroute oder durch die Anbindung an den linken Niederrhein über die idyllische Walsumer Rheinfähre sind der Freizeitgestaltung keine Grenzen gesetzt.

Weitläufige Radwege, Fußballplätze, Tennisplätze und sonstige Sportplätze kommen den Wünschen eines jeden Sportlers entgegen.

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

Die Wohnung ist bereits modernisiert.

- Wohnküche mit offener Küchenzeile (Fliesenspiegel weiß)
- Schlafzimmer
- Duschbad mit Dusche und Fenster (Fliesen und Ausstattung weiß)
- Handtuchheizkörper
- Flur
- Balkon
- Rauchmelder vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden
- 1 Kellerraum
- Waschmaschinenstellplatz in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Bodenbeläge übergeben (Ausnahme: grauer Fliesenboden in Bad und alle Deckenflächen sind Raufaser weiß). Die Türen sind weiß.

Der Multimediaanschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH / Unitymedia gestellt und ist in den Nebenkosten bereits enthalten.

Die Wohnung wird per Fernwärme beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

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

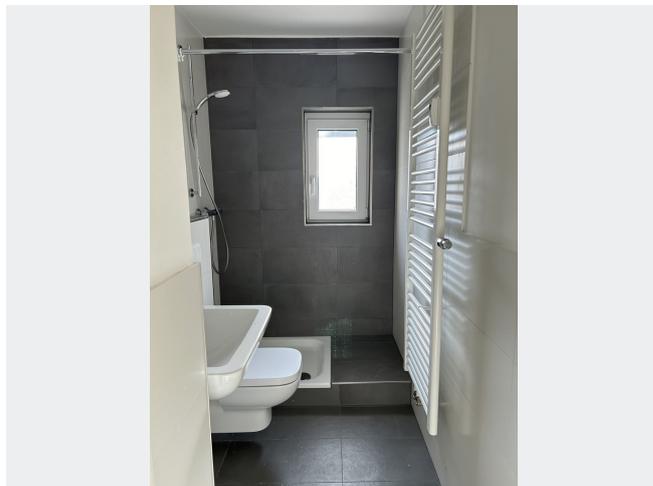
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

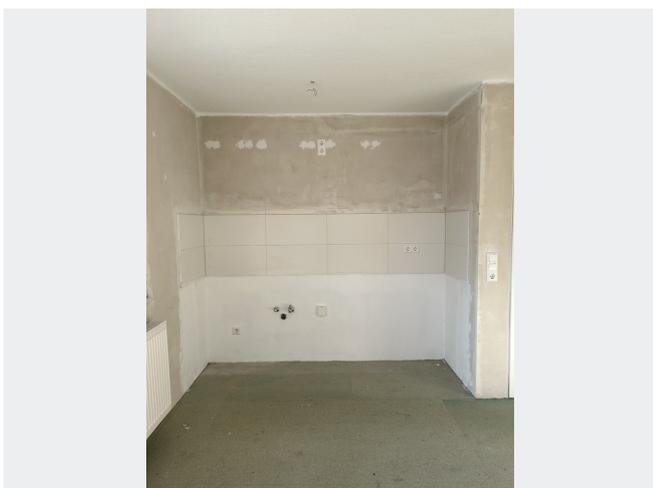
## BILDER



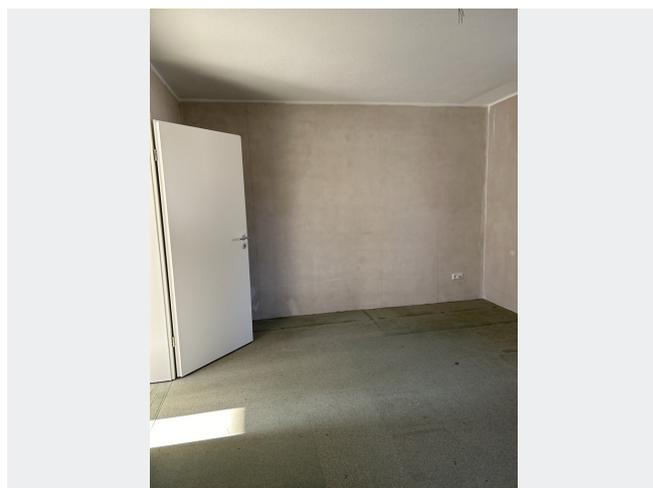
Außenansicht



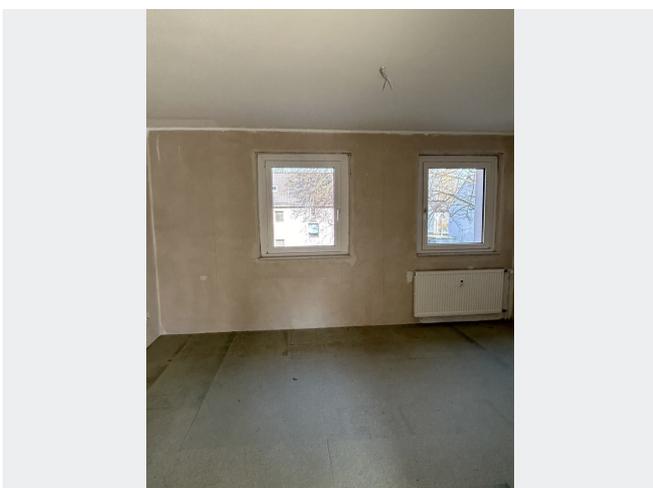
Badezimmer



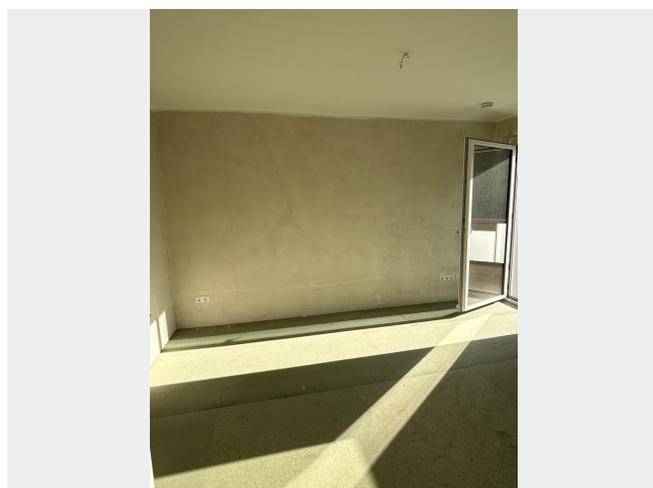
Wohnbau



Schlafzimmer



Schlafzimmer



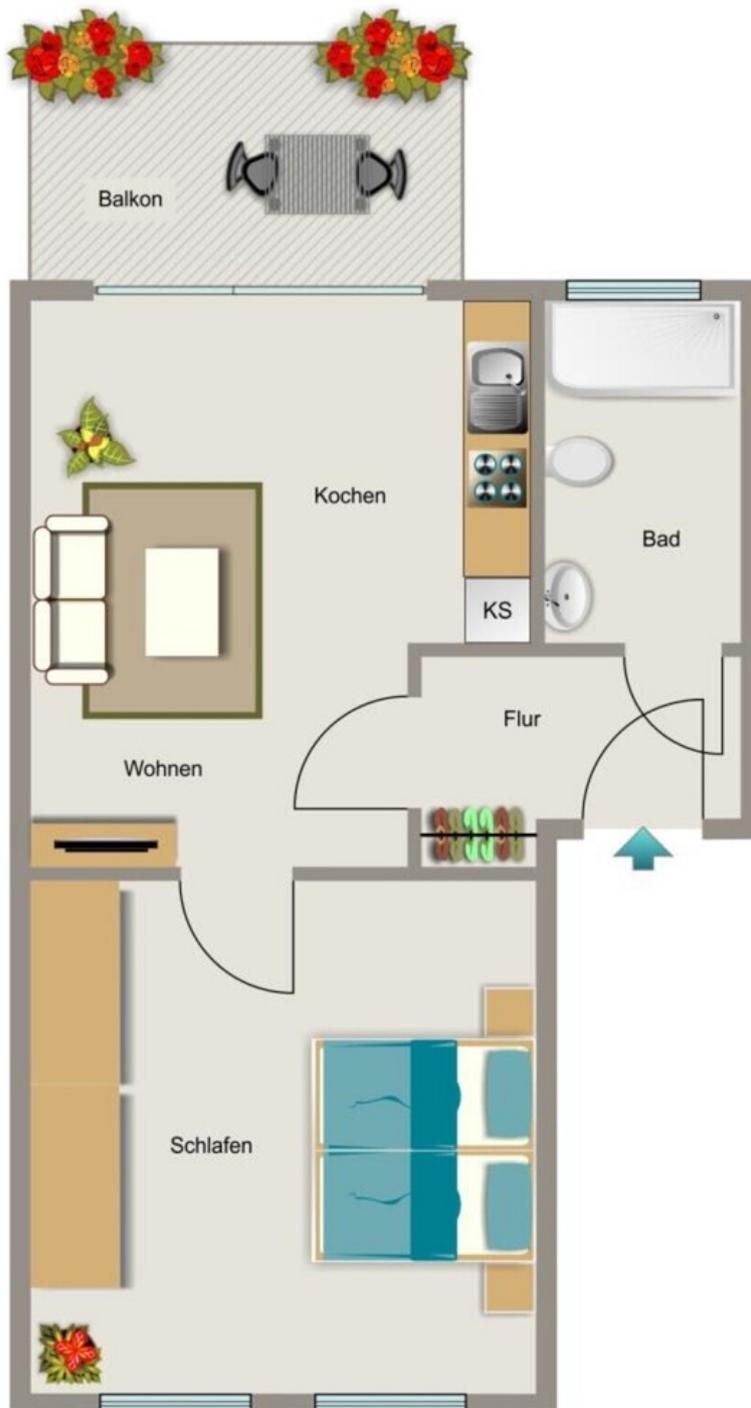
Franz-Lenze-Str. 87

## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Alfred-Adler-Schule	89 m
Evangelischer Kindergarten	142 m
Ochtropschule	186 m
Don-Bosco-Schule	186 m
Don-Bosco-Schule	186 m
... und 5 weitere	

### Einkaufen

Favori Grill (Döner & Pizza)	217 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	310 m
Bäckerei Büsch	365 m
Aldi Süd	372 m
Emine Baytok food trade Güven Market	378 m
... und 6 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Gastronomie an bord	138 m
Pizzeria & Imbiss Accurata	177 m
Sports Bar	212 m
Favori Grill (Döner & Pizza)	217 m
Novo Line Net Café	235 m
... und 34 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	174 m
Agentur DU83	295 m

### Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. dent. Kai Uwe Heddenhausen	198 m
Züsü Özer	237 m
Pharmacy Mattenklotz at Franz-Lenze-Platz	259 m
Dr. med. Christoph Schmellenkamp	259 m
Dr. med. Rainer M. Holzborn	263 m
... und 13 weitere	

### Auto und Verkehr

Duisburg Am Gisbertsheim	214 m
Udert	286 m
Autofit Müller	314 m
Car Accessories Schweer Parts GmbH	324 m
hansi	467 m
... und 11 weitere	