

## Wenn die Kleinen größer werden, haben wir die passende Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sarah Abelt**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26748

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Keller

### IHR OBJEKT

Am Witrahm 14  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	31.08.2024
Kaltmiete	473,00 €
+ Nebenkosten	176,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	649,00 €
Kaution	1.419 €
Expose-Nr.	28210-32-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Ruhiges Vierfamilienhaus. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Keller.

In der Miete sind noch keine Heizkosten enthalten! Die Wohnung wird über Fernwärme versorgt, sodass Sie die Heizkostenvorauszahlung direkt an die Fernwärme leisten. Planen Sie ca.1,50 EUR/m<sup>2</sup> ein.

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 „28210-32-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

Diese ruhige Seitenstrasse liegt zentral im Duisburger Ortsteil Vierlinden.

Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf sind am Franz-Lenze-Platz in wenigen Gehminuten erreichbar.

Schulen, Kindergärten Apotheken sowie diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie in der näheren Umgebung.

Das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist schnell und einfach über die Autobahnauffahrt an der A59 mit Anschluss an die A40 und A42 sowie Bushaltestellen in Fußnähe zu erreichen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde 2021 modernisiert und war seitdem einmal vermietet.

- geräumiges Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- kleine Küche mit weißem Fliesenspiegel
- kleines Duschbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß)
- Handtuchheizkörper im Bad
- Flur mit kleiner Abstellkammer
- 1 Kellerraum
- Rauchmelder vorhanden
- Waschmaschinenanschluss in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Wir freuen uns auf Sie.

## 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!

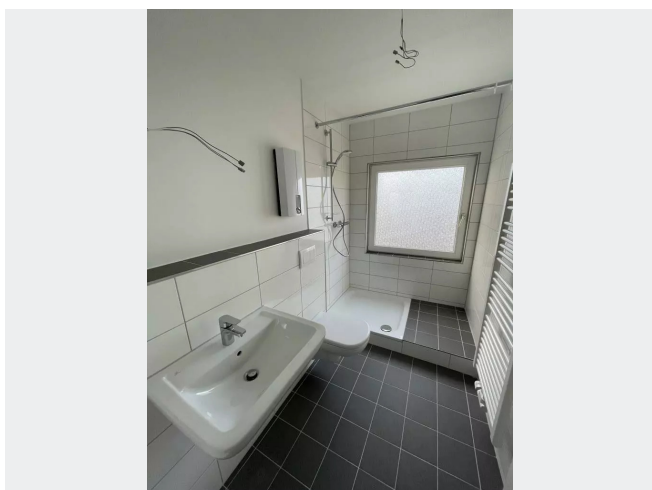
## BILDER



Am Witrahm



Grünfläche hinter den Häusern



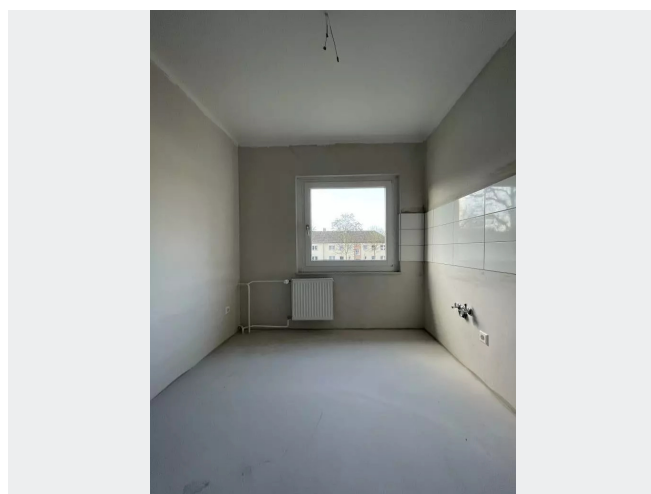
Bad



Wohnzimmer Bsp.



Wohnzimmer



Küche Bsp.

## BILDER



Schlafzimmer Bsp.



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

Bäckerei & Konditorei Bolten	96 m
Bäckerei Büsch	152 m
EDEKA Luft	163 m
Back Welt Cafeteria	177 m
Aldi Süd	185 m
... und 5 weitere	

### Auto und Verkehr

K&M Kfz Freie Werkstatt	226 m
Boran Kfz Service	226 m
Car Accessories Schweer Parts GmbH	246 m
Autofit Müller	280 m
ATW 24 UG (haftungsbeschränkt)	301 m
... und 3 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Bäckerei & Konditorei Bolten	96 m
Gaststätte Ritterkrug Inh. Heike Krahmer	102 m
Stadtteilbibliothek Vierlinden	135 m
Bäckerei Büsch	152 m
Grill Haus - Döner & Kebap	162 m
... und 25 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	100 m
German post office	204 m
Agentur DU83	206 m

### Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. dent. Kai Uwe Heddenhausen	128 m
Herr Dr. med. Andreas Solms	195 m
Apothekennotdienst	198 m
Pharmacy Mattenklotz at Franz-Lenze-Platz	198 m
Dr. med. Christoph Schmellenkamp	198 m
... und 13 weitere	

### Bildung

Ghs Frankenschule	196 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	196 m
Frankenschule Städt.Gem. Schule	196 m
Jürgen Vosmerbäumer Fahrschule	206 m
Evangelischer Kindergarten	294 m
... und 12 weitere	