

## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### 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

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Herzogstraße 139  
47178 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	71 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	546,00 €
+ Nebenkosten	191,00 €
inkl. Heizkosten	143,00 €
Gesamtmiete	880,00 €
Kaution	1.638 €
Expose-Nr.	6922-6-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: 100.0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Schönes 4-Familienhaus aus dem Baujahr 1950, welches 2004 modernisiert wurde. Zu der Wohnung gehören zwei Kellerräume. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Keller.

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 „6922-6-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 Herzogstraße liegt im Duisburger Ortsteil Vierlinden und nur wenige Minuten vom Innenstadtbereich und Zentrum von Duisburg-Walsum entfernt. Schulen, Kindergärten, Apotheken und Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig am Franz-Lenze-Platz erreichbar.

Von dort aus haben Sie es nicht weit ins Grüne. Diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie in der näheren Umgebung.

Das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist schnell und einfach über die Autobahnauffahrt an der A 59 mit Anschluss an die A40 und A 42 zu erreichen. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Umgebung.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Diele, 2 Schlafräume, Wohnraum

- Die Wohnung verfügt über ein geräumiges, weiß gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Das helle Wohnzimmer, welches durch einen großzügigen Balkon besticht bietet ausreichend Stellmöglichkeit. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in die angrenzende geräumige Küche mit hellem Fliesenspiegel.

Das Kinderzimmer mit bodentiefem Fenster bietet für ein Kind genügend Platz. Neben dem Kinderzimmer liegt das größere Schlafzimmer.

Besichtigungen sind ab sofort möglich. 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!

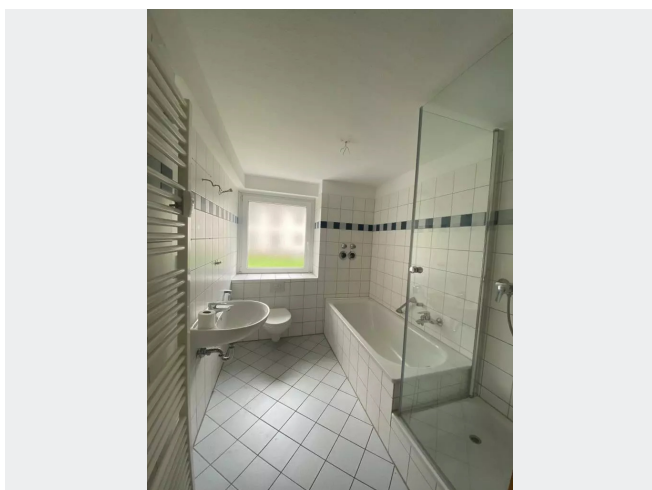
## BILDER



Herzogstraße



Außenanlage



Badezimmer



Balkon



Wohnzimmer

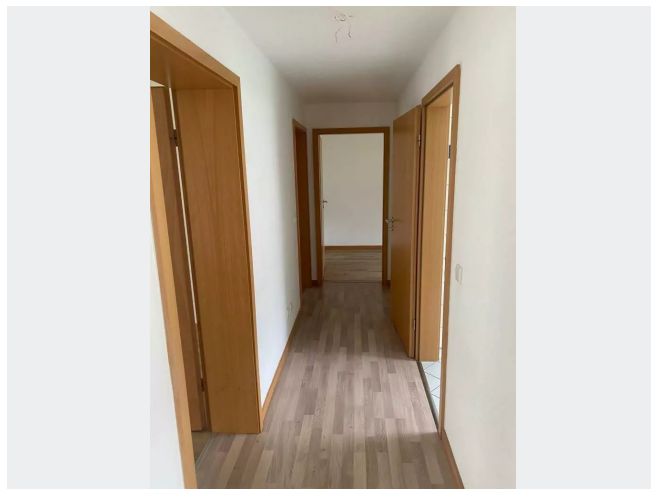


Wohnzimmer Ansicht 2

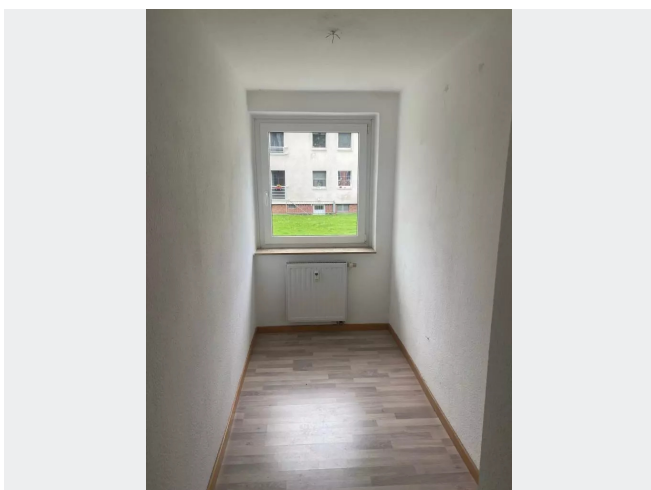
## BILDER



Küche



Diele Ansicht 2



Diele



Kinderzimmer



Kinderzimmer Ansicht 2



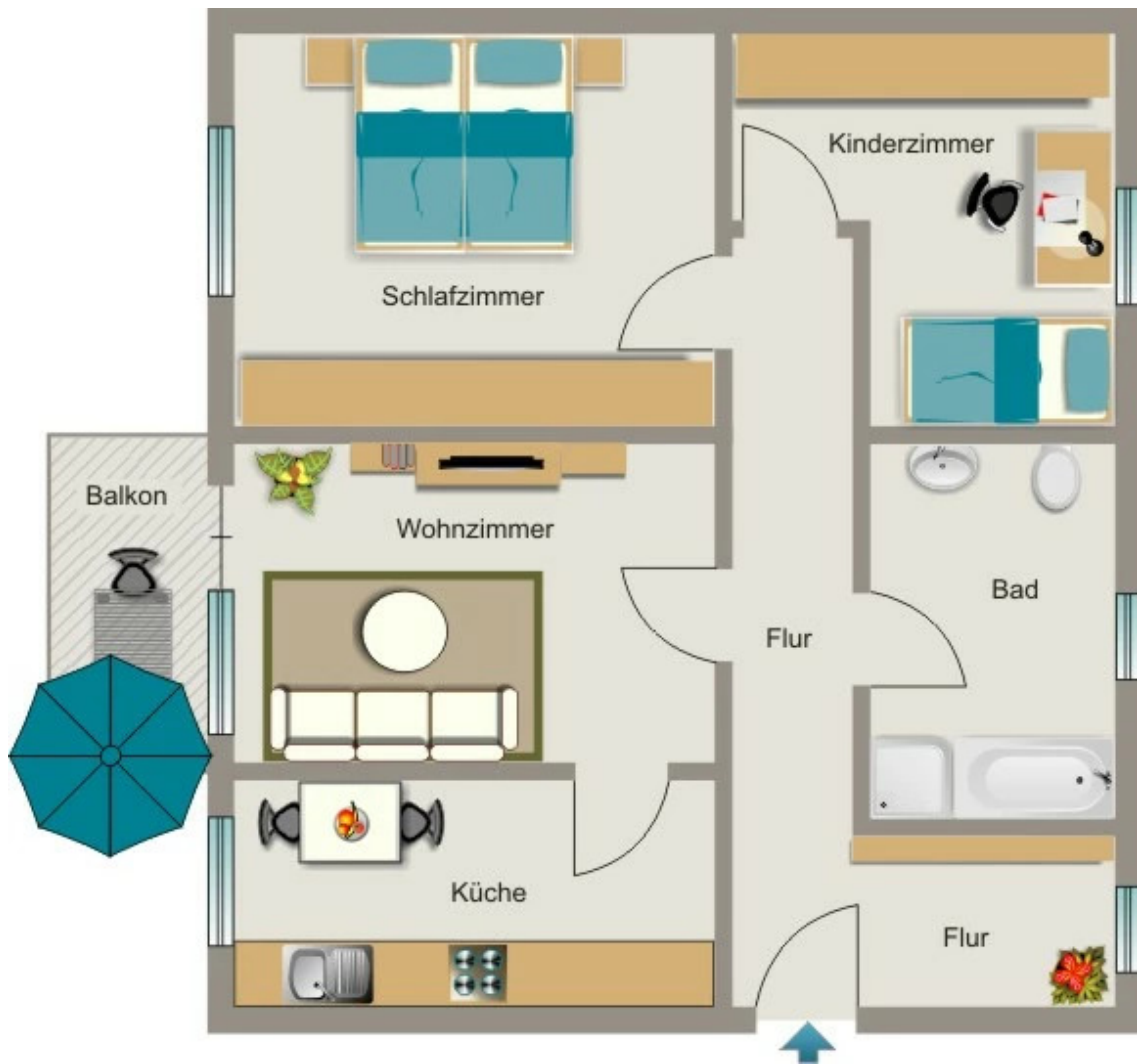
Schlafzimmer

## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	104 m
Alfred-Adler-Schule	137 m
Ochtropschule	357 m
Don-Bosco-Schule	357 m
Don-Bosco-Schule	357 m
... und 8 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Duisburg - ATM	526 m
German post office	555 m
Agentur DU83	558 m

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Not Am Mann	160 m
Bäckerei Schollin	178 m
Chen's Chinagarten	190 m
Gastronomie an bord	326 m
Wellness-Garden GmbH	435 m
... und 26 weitere	

### Auto und Verkehr

Duisburg Am Gisbertsheim	172 m
Reifenservice Pino	260 m
Kfz Technik Walsum	421 m
Autofit Müller	424 m
Car Accessories Schweer Parts GmbH	457 m
... und 9 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Schollin	178 m
Mühle Dickmann - Alles für Garten und Tiere.	293 m
Emine Baytok food trade Güven Market	464 m
Bäckerei Ernsting	474 m
Back Welt Cafeteria	479 m
... und 4 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Gemeinschaftspraxis Walsum Dr. med. Zeller, Dr. med. Zeißig & Dipl. - Psych.	
Nicolas Hardung	379 m
Dres. Ast & Kollegen MVZ GmbH	383 m
Privatpraxis BioMed-Praxis für ganzheitliche Medizin - Dr. med. Martin Zeller	388 m
Züsü Özer	393 m
Peter Giemza Zahnarzt	444 m
... und 9 weitere	