

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue 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

- Badewanne
- Keller

### IHR OBJEKT

Grabenstraße 20  
46537 Dinslaken

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	53 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.03.2026

Kaltmiete	456,00 €
+ Nebenkosten	161,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	617,00 €
Kaution	1.368 €

Expose-Nr.	21005-32-M
------------	------------



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Zu vermieten: Modernisierte Etagenwohnung in Dinslaken Lohberg.

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus.

Durch die geringe Anzahl an Wohnungen in unseren Häusern wohnt man hier in familiärer Nachbarschaft.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Waschmöglichkeiten befinden sich im Keller.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung mit Fernwärme beheizt wird. Die Heizkosten sind noch nicht in der Miete enthalten. Diese zahlen Sie direkt an die Fernwärme. Planen Sie ca. 1,50 EUR/m<sup>2</sup> hierfür zusätzlich 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 „21005-32-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

Das Gebäude liegt in der - um die Jahrhundertwende entstandenen - Bergarbeitersiedlung Lohberg.

Auf dem Marktplatz Lohberg findet zweimal wöchentlich ein Markt statt.

Rund um den Marktplatz befinden sich Läden für Waren des täglichen Bedarfs, wie z.B. eine Post, eine Apotheke, ein kleiner Supermarkt, ein Friseur und Imbiss.

Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie zu den Autobahnen A3 und A59 Richtung Ruhrgebiet und Großraum Düsseldorf.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Erstbezug nach Modernisierung.  
Fertigstellung Frühjahr 2026.

Wir modernisieren die Wohnung für Sie.

Hierbei werden folgende Ausstattungsmerkmale geschaffen :

- neues modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster, anthrazit-farbene Bodenfliesen und großformatige weiße Wandfliesen
- Decken Raufaser weiß
- Wände gespachtelt in Q3 Qualität
- neues Schaltermaterial
- Weißer Fliesenspiegel in der Küche (Wand)
- Rauchwarnmelder

Die Gestaltung der Wand,- und Bodenbeläge erfolgt durch Sie.

Besichtigungen sind ab Januar im Altzustand möglich. Lassen Sie sich schon jetzt vormerken.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass es sich um Beispielbilder von bereits modernisierten Objekten handelt.

## 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

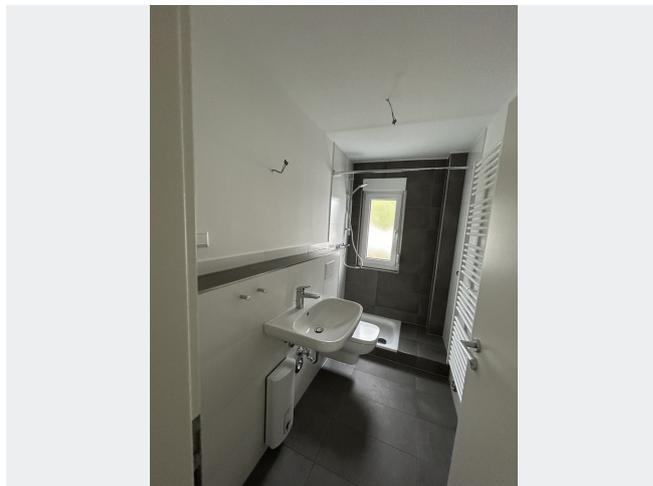
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

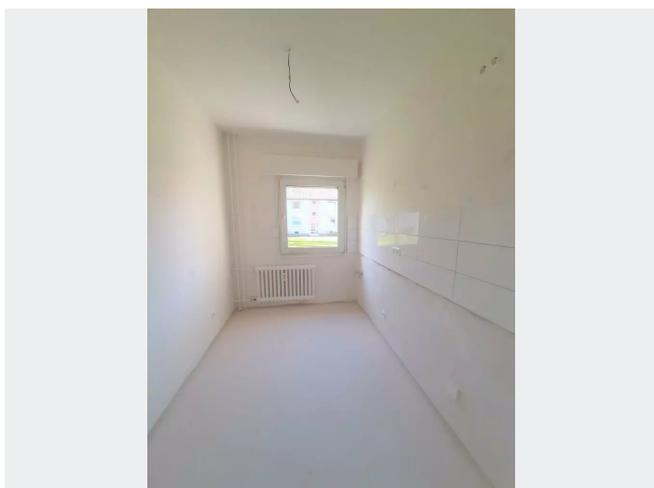
## BILDER



Grabenstraße



Beispiel Bad nach GU



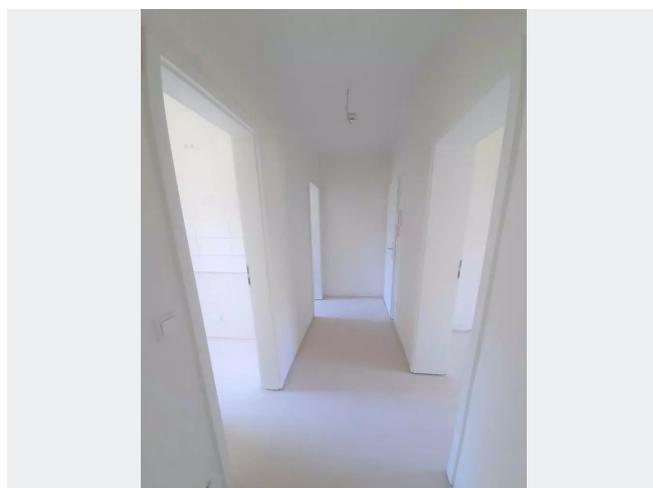
Küche Bsp. nach GU



Wohnzimmer Bsp. nach GU



Schlafzimmer Bsp. nach GU



Diele Bsp. nach GU

## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Mekan 537	71 m
Box- und Sportverein Dinslaken e.V.	200 m
Dorf Grill am Schacht	207 m
Flammen Grill Imbiss	247 m
Ligtip Sportwetten	265 m
... und 20 weitere	

### Sonstiges

Niederrheinische Sparkasse RheinLippe - Geldautomat	492 m
Niederrheinische Sparkasse RheinLippe - SB-Center	682 m

### Auto und Verkehr

Auto Wäsche	87 m
Kfz-Gutachter Dinslaken - Sachverständigenbüro Topkaya	95 m
Uetd	246 m
Kfz-Diagnose-Dinslaken	501 m
Tedula Auto - Service	503 m
... und 1 weitere	

### Einkaufen

Sürücüler Süpermarket	239 m
meinkorb Gmbh - Sepetim - Supermarkt	241 m
Euro Markt	357 m
Akdeniz Firini Döner&Backwaren Seit 1997	481 m
Talip's Café-Restaurant	608 m
... und 2 weitere	

### Gesundheit und Soziales

PROMEDICA PLUS Dinslaken   24 Stunden Pflege und Betreuung*	356 m
MVZ Dinslaken-Lohberg	406 m
Herr Dr. med. Rainer Michael Holzborn	411 m
Frau Gabriele Ingrid Hülsenbeck	411 m
Heuking Apotheke Lohberg	490 m
... und 2 weitere	

### Bildung

Bootsführerschein-direkt	392 m
AWO Kita Am Förderturm	564 m
Gemeinschaftsgrundschule Lohberg	566 m
Gemeinschaftsgrundschule Lohberg	566 m
Kath. Kindergarten St.Marien	696 m
... und 1 weitere	