

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

AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Talstraße 42
46537 Dinslaken

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	58 m ²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.02.2026

Kaltmiete	607,00 €
+ Nebenkosten	153,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	760,00 €
Kaution	1.821 €

Expose-Nr.	26004-10-M
------------	------------



ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m²*a)

OBJEKTBSCHREIBUNG

Zu vermieten: Modernisierte Etagenwohnung in Dinslaken.

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1953, welches 2024 umfangreich modernisiert wurde.

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

Hinter den Objekten befinden sich Garagenhöfe.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Waschmöglichkeiten befinden 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 „26004-10-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 Wohnung in der Talstraße liegt an einer wenig befahrenen Anwohnerstraße.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Parkmöglichkeiten bzw. Garagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Nähe zu den Städten Duisburg und Dinslaken machen den Stadtteil attraktiv für aktive Menschen.

Die Autobahn A59 befindet sich ca. 15 Fahrminuten entfernt. Auch der Anschluss zur A3 ist in ca. 15 min zu erreichen.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Erstbezug nach Modernisierung.
Fertigstellung Nov. 2025.

Wir modernisieren die Wohnung für Sie.

Hierbei werden folgende Ausstattungsmerkmale geschaffen :

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

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

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/m² hierfür zusätzlich ein.

Besichtigungen sind ab sofort im Altzustand 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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

BILDER



Talstr.44



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Auto und Verkehr

Gutachter in NRW	139 m
Automonopol	156 m
JET Tankstelle	189 m
JET Tankstelle	189 m
Haf-Car	210 m
... und 40 weitere	

Sonstiges

Deutsche Post Filiale 552	651 m
Volksbank Rhein-Lippe eG, VolksbankDirekt Dinslaken	772 m
Niederrheinische Sparkasse RheinLippe - SB-Center	804 m
Niederrheinische Sparkasse RheinLippe - Geldautomat	804 m
Sparkasse Dinslaken-Voerde Hünxe Feldmark Geldautomat	972 m
... und 1 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

A.Houbban - PIZZERIA GALLO	163 m
NGoc-Thao	187 m
China Imbiß Tao Tao	187 m
JET Tankstelle	189 m
Pizza Mazika	297 m
... und 27 weitere	

Einkaufen

JET Tankstelle	189 m
Action Dinslaken	330 m
Action Dinslaken	330 m
ALDI SÜD	525 m
PENNY	594 m
... und 10 weitere	

Bildung

Klaraschule	214 m
Klaraschule	214 m
Städt. Familienzentrum Talstraße	269 m
Ev. Kindertagesstätte Fröbelstraße	269 m
Helen Doron English Dinslaken	318 m
... und 4 weitere	

Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. Martin Ueckert	243 m
Zahnarztpraxis Joanna Gancarczyk-Bialaschik	375 m
Hausarzt Bratu Liliana	779 m
Maninger Stefanie Zahnärztin	861 m
Zahnarztpraxis im Glaspalast Dinslaken - Dr. Jörg Schräjahr	872 m
... und 7 weitere	