

Kleine 2-Zimmer-Wohnung in Duisburg Aldenrade für Sie!



IHR ANSPRECHPARTNER

Sira Del Favero

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26735

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Dusche
- Keller

IHR OBJEKT

Grabenstraße 4
47179 Duisburg

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	70 m ²
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	502,00 €
+ Nebenkosten	225,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	727,00 €
Kaution	1.506 €

Expose-Nr. 28118-85-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 2-Familien-Haus im 1. Obergeschoß. Das Gebäude aus dem Baujahr 1940 liegt zentral an der B8. Durch die zurückgesetzte Lage ist das Objekt trotzdem ruhig gelegen. Hinter dem Haus befinden sich großzügige Grünflächen zur Nutzung der beiden Parteien des Hauses.

Die Wohnung ist für 1 - 3 Personen geeignet.

Die Heizkosten werden separat von der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH erhoben und betragen mindestens 1 Euro pro qm Wohnfläche.

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 „28118-85-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-Aldenrade bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs an.

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

- Tageslichtbad mit Dusche
- Fliesenspiegel in der Küche
- Naturholztüren
- Deckenflächen Raufaser weiß
- Wandflächen tapetenfrei
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Fernwärme
- Multimediaanschluss
- Kaltwasserzähler

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



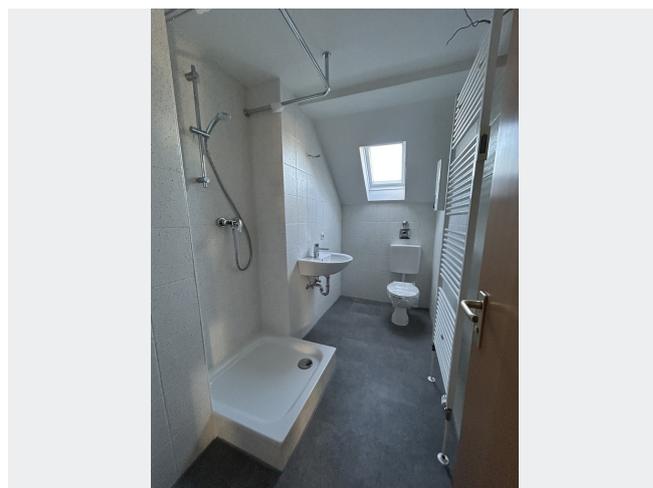
Grabenstr. 4



Grundriss



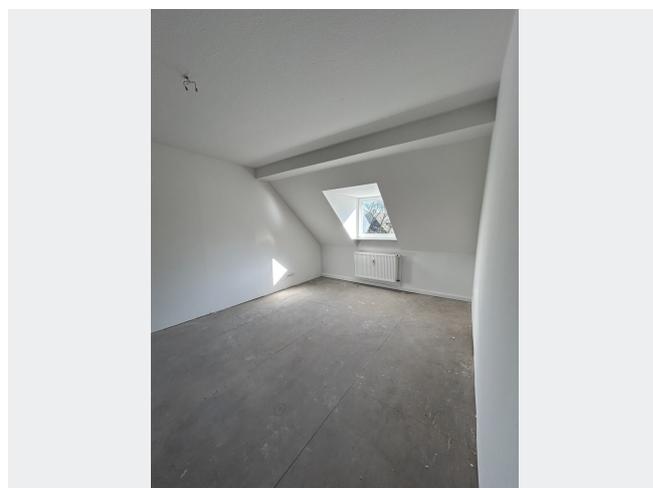
Diele



Duschbad

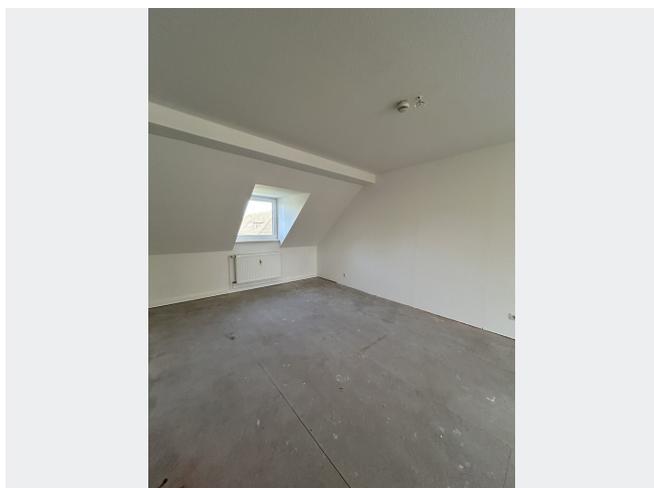


Kinderzimmer

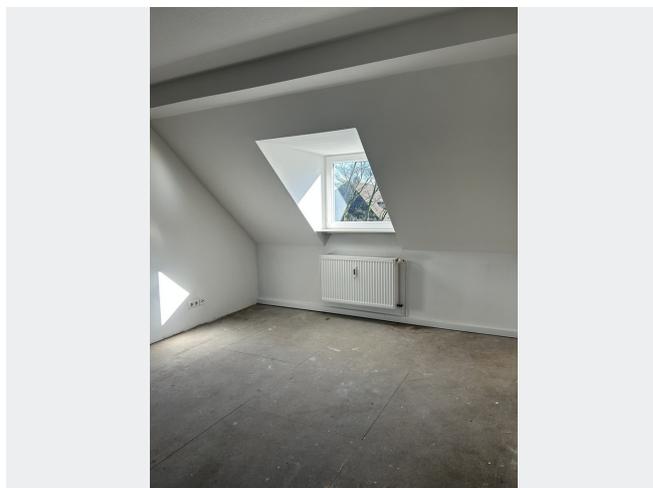


Teilansicht Wohnzimmer

BILDER



Teilansicht Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Kontakt per Messenger!

IN DER NÄHE

Einkaufen

ALDI SÜD	68 m
Çitir Simit Bäckerei	262 m
Netto Marken-Discount	286 m
Bakery Brinker GmbH	348 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	527 m
... und 9 weitere	

Sonstiges

ATM Volksbank Rhein-Ruhr eG	347 m
Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Walsum	352 m
Deutsche Post Filiale 506	455 m
Sparkasse Duisburg - Geldautomat	469 m
Deutsche Post Filiale 617	553 m
... und 1 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Asia Express Asiatische Spezialitäten Lieferservice für Speisen	145 m
Glutwerk Walsum	182 m
Restaurant International	195 m
rheinkult Veranstaltungsservice	214 m
Playland	239 m
... und 52 weitere	

Auto und Verkehr

US Car Fahrzeugtechnik	190 m
Ch.Girod	402 m
City-Werkstatt	409 m
TotalEnergies Tankstelle	538 m
TotalEnergies Tankstelle	538 m
... und 9 weitere	

Bildung

Gesamtschule Walsum	208 m
Gesamtschule Walsum	208 m
Städtische Kindertageseinrichtung Heinstrasse	302 m
Nagelschule Duisburg	415 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	427 m
... und 15 weitere	

Gesundheit und Soziales

Zahnarztpraxis Felix von Heesen	225 m
Frau Dr. med. dent. Nadja Hussein	227 m
Husseini Farouk	227 m
Podologie Bianca Hilgenberg	310 m
Thomas Kurek	319 m
... und 41 weitere	