

Wohnen, wo das Herz schlägt - in ruhiger und doch zentraler Lage.



IHR ANSPRECHPARTNER

Sira Del Favero

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26735

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Keller

IHR OBJEKT

Grabenstraße 15
47179 Duisburg

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	82 m ²
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	31.05.2025

Kaltmiete	670,00 €
+ Nebenkosten	190,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	860,00 €
Kaution	2.010 €

Expose-Nr.	28213-14-M
------------	------------



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBE SCHREIBUNG

3- Familienhaus
großzügige Grünflächen am Haus vorhanden
Die Wohnung ist für max. 4 Personen geeignet

Heizkosten werden über die Fernwärme abgerechnet, pro qm-
Wohnfläche werden ca. 1 Euro veranschlagt

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 „28213-14-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 Aldenrade bietet alle Einrichtungen des täglichen
Bedarfs und die Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar.
Kindergärten, alle Schultypen, Geschäfte und Läden sind
vorhanden. Der Innenstadtbereich der Nachbarstadt Dinslaken
und das Zentrum von Duisburg-Walsum sind in wenigen
Minuten bequem zu erreichen. 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

Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche,
Diele, Bad

Die Wohnung ist 2020 modernisiert worden:
weiß gefliestes Tageslicht-Wannenbad mit Hänge-WC
weißer Fliesenspiegel in der Küche
weiße Kunststoff-Türen und Rahmen
Heizkörper wurden erneuert
Deckenflächen sind mit weiß gestrichenen Raufasertapeten
ausgestattet
Bodenbelag ist mit Estrich ausgestattet
Waschmaschinenanschluss befindet sich im Keller

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

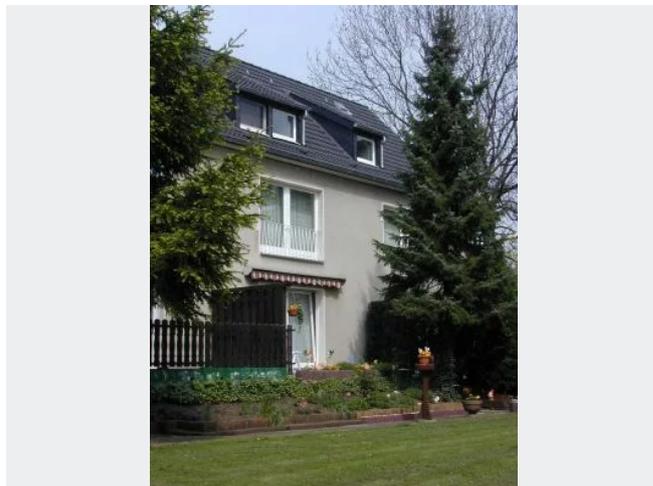
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der
Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit
unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen.
Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

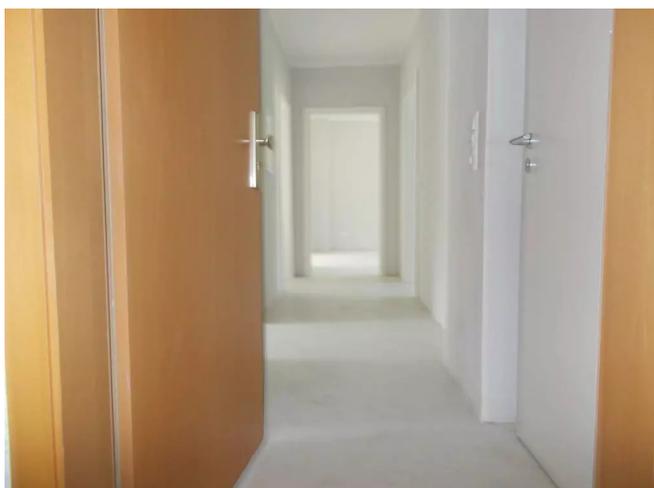
BILDER



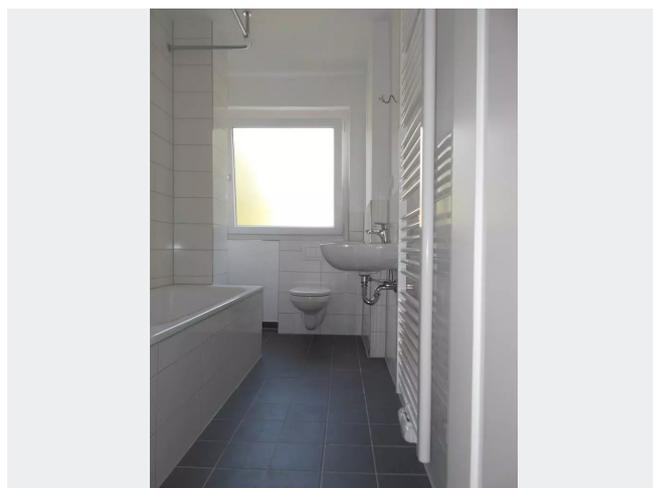
Vorderfront



Grabenstraße 15 Rückfront



Blick vom Treppenhaus aus



Badezimmer



Badezimmer



Küche

BILDER



Esszimmer



Blick Esszimmer zu Wohnzimmer



Wohnzimmer



Blick nach hinten



Kinderzimmer



Schlafzimmer

BILDER



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Gesundheit und Soziales

Dres. med. H. J. Teuber, u. E. Rohs Gemein. Kinder- u. Jugendärzte	140 m
Frau Dr. med. dent. Nadja Hussein	293 m
Hussein Farouk	293 m
Frau Sonja Blumenthal	348 m
Zahnarztpraxis Dr. Reinhold Ast & Dr. Serkan Irga	356 m
... und 43 weitere	

Sonstiges

ATM Volksbank Rhein-Ruhr eG	377 m
Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Walsum	377 m
Deutsche Post Filiale 506	441 m
Sparkasse Duisburg - Geldautomat	462 m
Deutsche Post Filiale 617	594 m
... und 1 weitere	

Auto und Verkehr

US Car Fahrzeugtechnik	182 m
TotalEnergies Tankstelle	365 m
TotalEnergies Tankstelle	365 m
City-Werkstatt	507 m
Ch.Girod	515 m
... und 6 weitere	

Einkaufen

ALDI SÜD	187 m
Netto Marken-Discount	306 m
TotalEnergies Tankstelle	365 m
Bakery Brinker GmbH	366 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	542 m
... und 6 weitere	

Bildung

Gesamtschule Walsum	189 m
Gesamtschule Walsum	189 m
Nagelschule Duisburg	321 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	390 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	390 m
... und 14 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Asia Express Asiatische Spezialitäten Lieferservice für Speisen	267 m
Restaurant International	270 m
Gaststätte Athos	285 m
Burger Nerds	309 m
Glutwerk Walsum	310 m
... und 51 weitere	