

Klein aber fein - Wohnen, wo das Herz schlägt.



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 19
47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	55 m²
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	01.05.2026
Kaltmiete	396,00 €
+ Nebenkosten	158,00 €
inkl. Heizkosten	53,00 €
Gesamtmieta	607,00 €
Kautia	1.188 €
Expose-Nr.	28213-21-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTDESCREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 3-Familien-Haus im Dachgeschoß (hier 2. Etage).

Das Gebäude aus dem Baujahr 1954 liegt in einer ruhigen Nebenstraße mit allgemeinen Grünflächen am Haus nahe einem Waldgebiet (Driesenbusch).

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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „28213-21-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. 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

3 Zimmer, Küche, Diele, Tageslichtbadezimmer

- Küche mit weißem Fliesenspiegel
- Wannenbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß)
- Echtholztüren (Buche)
- Bodenfliesen in Flur, Küche und Bad
- Deckenflächen Raufaser weiß
- neutrale Wandtapeten
- Oberbodenbeläge in den Wohnräumen können vom Vermieter übernommen werden
- großzügiger Abstellraum im Treppenhaus
- 1 Kellerraum
- Rauchmelder vorhanden
- Waschmaschinenanschluss in der allgemeinen Waschküche im Keller vorhanden

Der Multimediaanschluss wird über den Anbieter Marienfeld Multimedia GmbH / Unitymedia gestellt und ist in den Nebenkosten bereits enthalten.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt. Die Abrechnung erfolgt direkt über den Versorger.

Heizkosten sind demnach hier nicht in der Miete enthalten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

BILDER



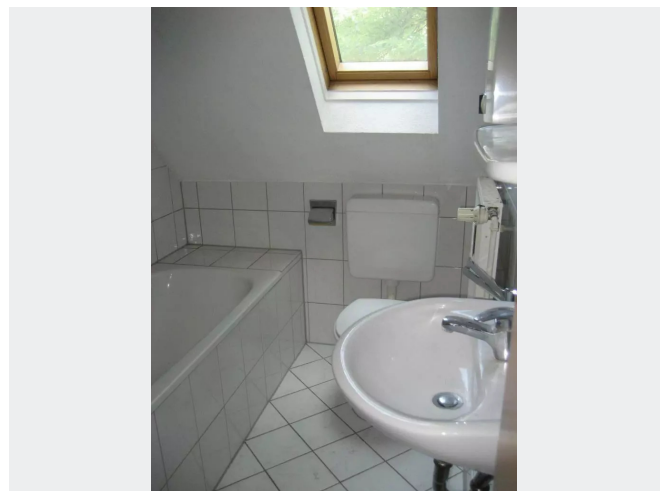
Seitenansicht



Vorderfront



Rückfront



Badezimmer

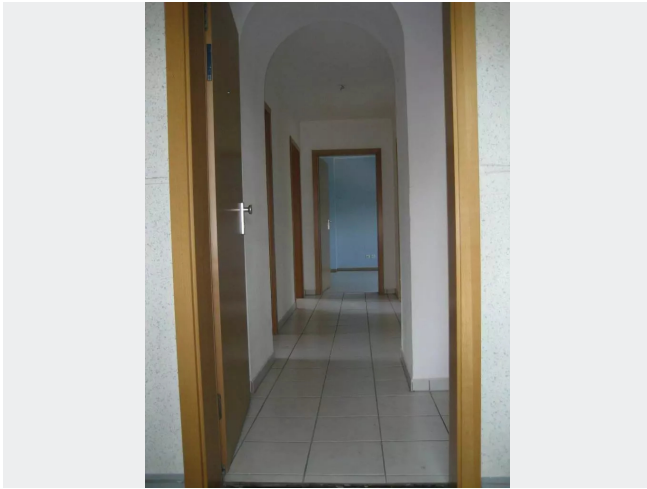


Schlafzimmer



Wohnzimmer

BILDER



Flur/Diele

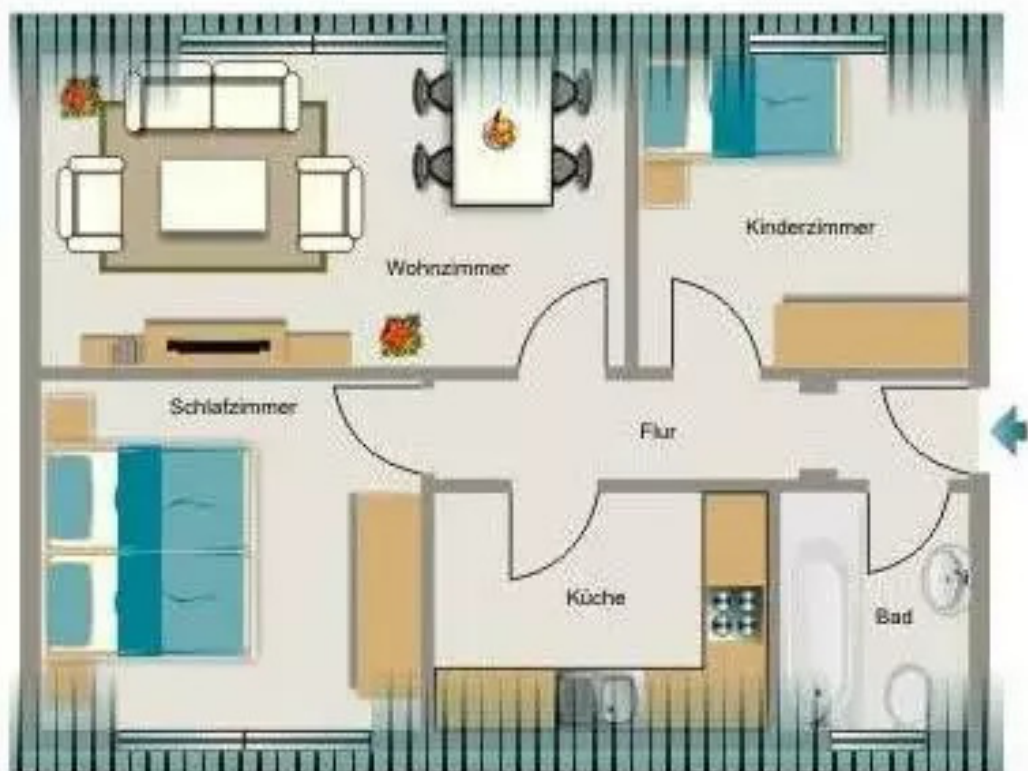


Küche



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Bildung

Gesamtschule Walsum	203 m
Gesamtschule Walsum	203 m
Nagelschule Duisburg	322 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	389 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	389 m
... und 9 weitere	

Sonstiges

Deutsche Post Filiale 564	392 m
ATM Volksbank Rhein-Ruhr eG	397 m
Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Walsum	397 m
Sparkasse Duisburg - Geldautomat	476 m
Geschlossene Geschäftsstelle	612 m
... und 1 weitere	

Auto und Verkehr

US Car Fahrzeugtechnik	207 m
TotalEnergies Tankstelle	345 m
TotalEnergies Tankstelle	345 m
TotalWash	361 m
City-Werkstatt	534 m
... und 5 weitere	

Einkaufen

ALDI SÜD	221 m
Netto Marken-Discount	328 m
TotalEnergies Tankstelle	345 m
Bakery Brinker GmbH	385 m
SARA MARKT	447 m
... und 8 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Gaststätte Athos	287 m
Magdalena Gabor Beauty Salon	290 m
Restaurant International	299 m
Asia Express Asiatische Spezialitäten Lieferservice für Speisen	299 m
Neverland Events Wilde Stube	325 m
... und 55 weitere	

Gesundheit und Soziales

Husseini Farouk	320 m
Frau Dr. med. dent. Nadja Husseini	320 m
Frau Sonja Blumenthal	359 m
Zahnarztpraxis Dr. Reinhold Ast & Dr. Serkan Irga	378 m
Zahnarztpraxis Dr. Reinhold Ast & Dr. Serkan Irga	378 m
... und 41 weitere	