

Hier schlägt besonders das Herz für Singles und Paare



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 21
47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	55 m ²
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	31.05.2025
Kaltmiete	396,00 €
+ Nebenkosten	147,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	543,00 €
Kaution	1.188 €
Expose-Nr.	28213-24-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBE SCHREIBUNG

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 hinter dem Haus nahe einem Waldgebiet (Driesenbusch).

Zu der angegebenen Miete kommen noch die Kosten für die Beheizung dazu, ca. 1 Euro pro qm/Wfl.

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 „28213-24-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

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche mit weißem Fliesenspiegel
- kleines Wannenbad mit Fenster (Ausstattung und Fliesen weiß)
- Deckenflächen Raufaser weiß
- Bodenfliesen in Küche, Flur und Bad
- Echtholz Buche-Türen
- großer 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 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



Rückfront



Ansicht Flurbereich



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

BILDER



Badezimmer

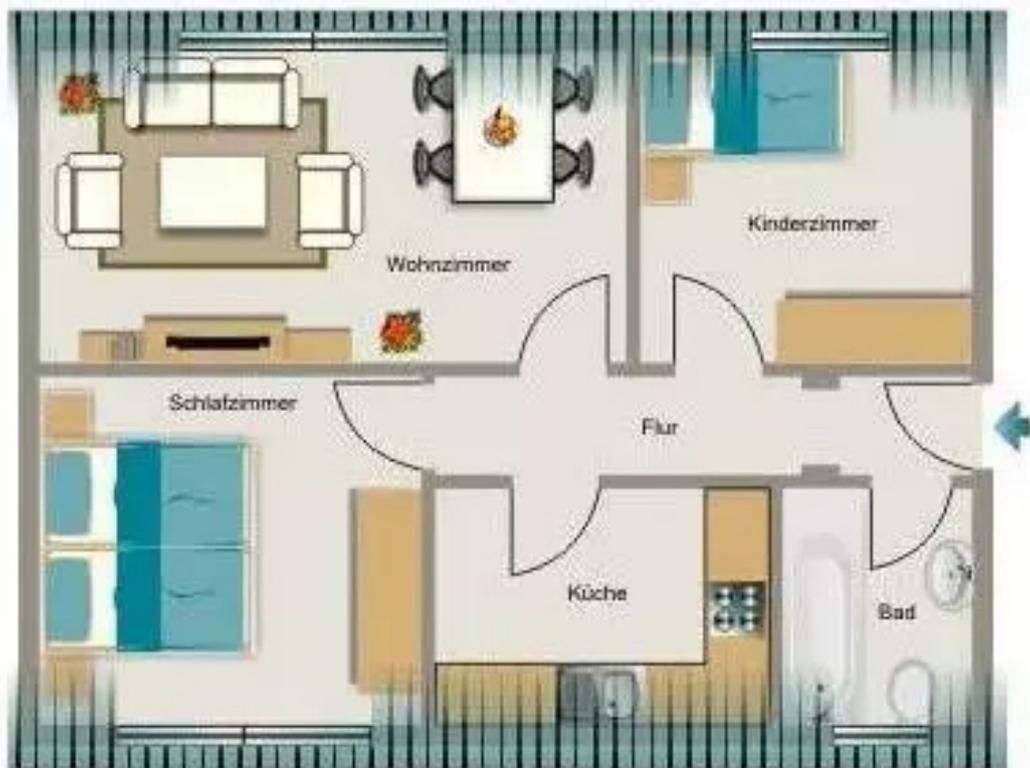


Küche

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket on the sofa and a vase of yellow flowers. A blue circular callout bubble contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and a phone number, along with "VivawestWohnen" and "0151 72777077". Further down, there are icons for "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "www.vivawest.de" and at the bottom right, the "VIVAWEST" logo is displayed.

Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Gesundheit und Soziales

Dres. med. H. J. Teuber, u. E. Rohs Gemein. Kinder- u. Jugendärzte	94 m
Husseini Farouk	329 m
Frau Dr. med. dent. Nadja Husseini	329 m
Frau Sonja Blumenthal	363 m
Zahnarztpraxis Dr. Reinhold Ast & Dr. Serkan Irga	385 m
... und 43 weitere	

Sonstiges

Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Walsum	404 m
ATM Volksbank Rhein-Ruhr eG	404 m
Deutsche Post Filiale 506	458 m
Sparkasse Duisburg - Geldautomat	480 m
Geschlossene Geschäftsstelle	617 m
... und 1 weitere	

Bildung

Gesamtschule Walsum	209 m
Gesamtschule Walsum	209 m
Nagelschule Duisburg	323 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	390 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	390 m
... und 14 weitere	

Auto und Verkehr

US Car Fahrzeugtechnik	216 m
TotalEnergies Tankstelle	338 m
TotalEnergies Tankstelle	338 m
City-Werkstatt	543 m
Ch.Girod	552 m
... und 5 weitere	

Einkaufen

ALDI SÜD	234 m
Netto Marken-Discount	335 m
TotalEnergies Tankstelle	338 m
Bakery Brinker GmbH	391 m
Bäckerei & Konditorei Bolten	562 m
... und 6 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Gaststätte Athos	289 m
Restaurant International	309 m
Asia Express Asiatische Spezialitäten Lieferservice für Speisen	311 m
Silk Brows	323 m
Neverland Events Wilde Stube	327 m
... und 52 weitere	