

Wohnen in Ihren besten Jahren bei VIVAWEST - stadtnah mit Balkon.



IHR ANSPRECHPARTNER

Sarah Abelt

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26748

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Garten
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller

IHR OBJEKT

Beethovenstraße 1 a
46535 Dinslaken

| | |
|----------------|--------------------|
| Zimmer | 5 |
| Wohnfläche ca. | 142 m ² |
| Geschoss | 1 von 2 |
| Bezugsfrei ab | ab sofort |

| | |
|------------------|------------|
| Kaltmiete | 1.494,00 € |
| + Nebenkosten | 287,31 € |
| inkl. Heizkosten | 0,00 € |
| Gesamtmiete | 1.781,31 € |
| Kaution | 4 € |

Expose-Nr. 28270-22-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Objekte in der Beethovenstraße wurden 2025/2026 von uns nach energetischen Vorgaben umfangreich modernisiert.

Folgende Arbeiten wurden dabei durchgeführt:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Erneuerung der Dachrinnen
- Erneuerung der Fallrohre im Zuge der Fassadendämmung
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Gebäudehülle mit einem Wärmedämmverbundsystem,
- Dämmung der Kellergeschossdecke
- Dämmung der Wände zu nicht beheizten Räumen
- Einbau von neuen Treppenhausfenster
- Einbau von Rollläden zur Vermeidung der Überhitzung der Räume und zur Steigerung des Sicherheitsgefühls
- Einbau einbruchhemmender Hauseingangstüren
- Errichtung einer freistehenden Briefkastenanlage
- Verbesserung von Heizung und Warmwasser
- Einbau einbruchhemmender Wohnungseingangstüren
- Einbau von Gegensprechanlagen
- Erneuerung der Kellerausgangstür inkl. Einbruchschutz
- Einbau von neuen Kellerfenstern inkl. Fenstergitter als Schutz gegen Einbruch

Mietergarten (erstmalige Errichtung/ Zusatz): Erstmalige Errichtung eines Freisitzes in der Ausführung Terrasse (Terrassen inkl. Rasen, Hecke umlaufend, Törchen) für die Mieter im Obergeschoss als Ergänzung zum Balkon

Die Wohnung wurde bereits 2021 umfangreich modernisiert.

Als Mieter haben Sie einen eigenen Waschraum zur alleinigen Nutzung. Hier ist Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Zu der Wohnung gehören zwei großzügige Mieterkeller.

Die Garage gehört zur Wohnung- hier fallen zusätzlich 60 EUR/mtl. Miete an.

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 „28270-22-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

LAGE

Zentrale Innenstadtlage in Dinslaken: Die Beethovenstraße liegt ruhig und dennoch fußläufig zur Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Ärzte sowie Grünflächen sind schnell erreichbar, ebenso die Anbindung an die umliegenden Städte.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Schöne helle 5,5 Zimmerwohnung mit großem Balkon und Garten

- sehr großes Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang
- L-förmiger Balkon
- Esszimmer mit Balkonzugang gegenüber der Küche
- großzügige Küche mit hellem Fliesenspiegel und Abstellraum
- Nische für eine Garderobe
- Gäste WC mit Fenster
- Flügeltüren zum Wohnzimmer und zu den Schlafräumen
- zwei Kinderzimmer
- großzügiges Schlafzimmer
- Hauptbad mit Wanne und Fenster in moderner Fliesenoptik

Besichtigungen sind ab sofort 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



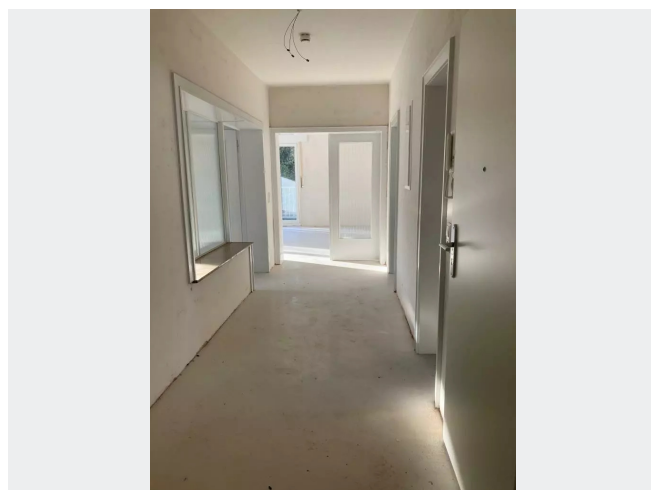
Beethovenstr Haus Bsp.



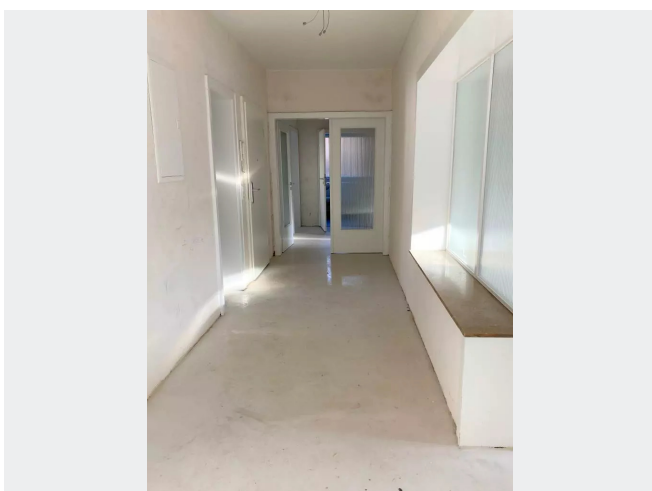
Wohnzimmer Ansicht 2



Wohnzimmer Ansicht 1



Diele Ansicht 1

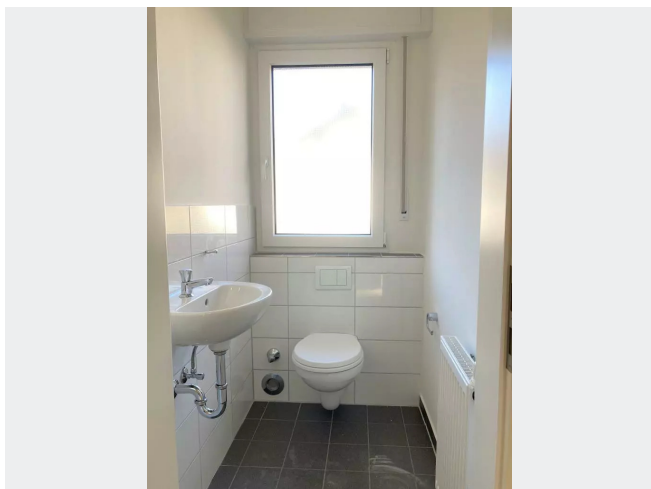


Diele Ansicht 2

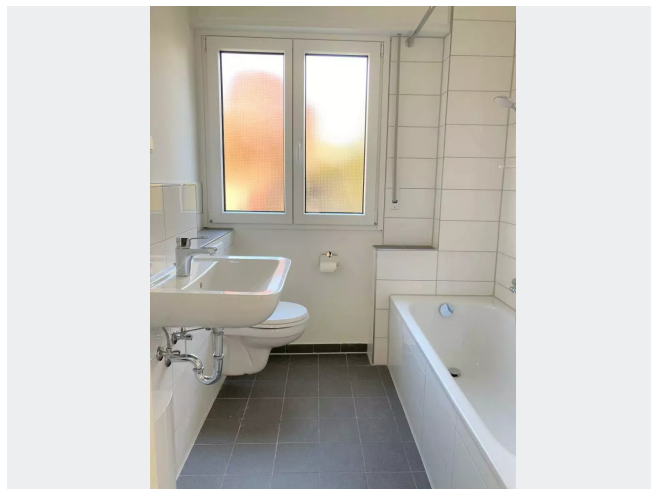


Küche

BILDER



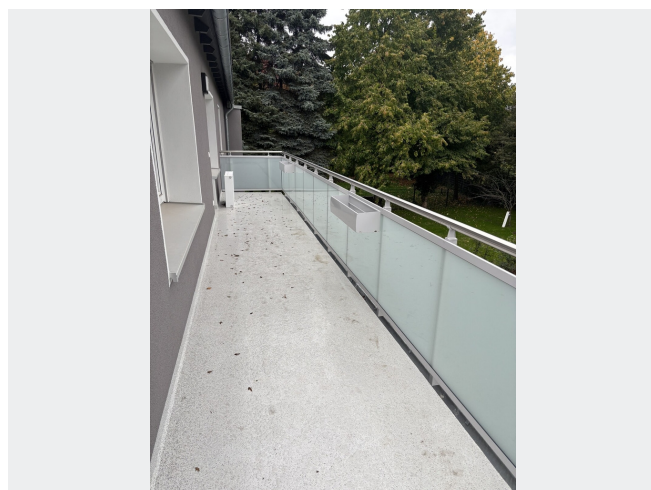
Gäste WC



Badezimmer



Schlafzimmer



Beethovenstr. Balkon



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Gesundheit und Soziales

| | |
|--|-------|
| Herr Dr. med. Jörg Placke | 68 m |
| Gemeinnützige Gesellschaft Der Franziskanerinnen Zu Olpe MbH | 94 m |
| Herr Michael Busko | 94 m |
| Dr. med. Wolfgang Zinser, OrthoExpert, Österreich | 142 m |
| Herr Dr. med. Martin Jäger | 142 m |
| ... und 92 weitere | |

Sonstiges

| | |
|---------------------------|-------|
| Deutsche Post Filiale 601 | 384 m |
| Deutsche Bank Filiale | 554 m |
| Deutsche Bank SB-Stelle | 555 m |
| Commerzbank | 649 m |
| Postbank Filiale | 757 m |
| ... und 11 weitere | |

Freizeit, Kultur, Tourismus

| | |
|--|-------|
| Sundari Ayurveda und Yoga - Sonja Kordes-Noras | 77 m |
| Bakery Schollin GmbH & Co.KG | 102 m |
| Gaststätte Schnier-Strax | 263 m |
| Gaststätte Schnier-Strax | 263 m |
| König am Altmarkt | 297 m |
| ... und 106 weitere | |

Einkaufen

| | |
|---|-------|
| Bakery Schollin GmbH & Co.KG | 102 m |
| Bakery Schollin Thomas Schollin GmbH & Co. KG | 381 m |
| Chrissi's Kostbar | 465 m |
| Conditorei-Paul-Stöcker-Backerei | 489 m |
| Altstadt-Café Bienemann | 555 m |
| ... und 9 weitere | |

Bildung

| | |
|---------------------------|-------|
| Kath. Kita St. Franziskus | 289 m |
| Theodor-Heuss-Gymnasium | 342 m |
| Gartenschule | 392 m |
| Gartenschule | 392 m |
| Ev. Kindergarten | 448 m |
| ... und 11 weitere | |

Auto und Verkehr

| | |
|---|-------|
| Konitzer Autoteile e. Kfm. | 379 m |
| KFZ-Zulassungsdienst Dinslaken & Kennzeichenservice | 788 m |
| Dinslaken Pollenkamp | 925 m |
| Becker & Stopka GmbH & Co. KG | 993 m |
| Auto Nagel Dinslaken GmbH & Co. KG Smart | 993 m |
| ... und 1 weitere | |