

Wenn es einmal zu eng wird, haben wir die passende Wohnung.



IHR ANSPRECHPARTNER

Sarah Abelt

Hufstr. 27
47166 Duisburg
Telefon: 0203 5448-26748

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Garten
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Beethovenstraße 2
46535 Dinslaken

Zimmer	5
Wohnfläche ca.	133 m²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Kaltmiete	1.486,00 €
+ Nebenkosten	213,31 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	1.699,31 €
Kaution	4.458 €
Expose-Nr.	28270-4-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Großzügige 5,5-Zimmerwohnung mit Gartenanteil und Blick ins Grüne vom Balkon aus

Diese lichtdurchflutete Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und den direkten Blick ins Grüne. Mit 5,5 Zimmern bietet sie viel Platz für individuelle Wohnideen – ideal für Familien, Homeoffice oder kreative Freiräume.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen einlädt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre in allen Wohnräumen.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Gebäude wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, energieeffizienten Zustand.

Hinweis zur Heizkostenregelung:

Die Heizkostenvorauszahlung erfolgt direkt an den Fernwärmeanbieter. Hierfür sollten aktuell ca. 1,50EUR/m² monatlich eingeplant werden.

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 „28270-4-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

Zentrale Lage mit optimaler Anbindung – urbanes Leben im Grünen

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Dinslaken, nur wenige Gehminuten von der charmanten Innenstadt entfernt. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – sind Sie bestens vernetzt: Der Bahnhof Dinslaken sowie die Autobahnen A3 und A59 sorgen für schnelle Wege in Richtung Duisburg, Oberhausen oder das Ruhrgebiet.

Zugleich laden nahegelegene Grünflächen und der Stadtpark zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Erstbezug nach Modernisierung.

Wir modernisieren die Wohnung für Sie.

Ausstattungsmerkmale :

- neues modernes Badezimmer mit Badewanne und Fenster, anthrazit-fatbende Bodenfliesen und großformatige weiße Wandfliesen
- zweites Badezimmer im identischen optischen Design mit Dusche
- Decken Raufaser weiß
- Wände gespachtelt in Q3 Qualität
- neues Schaltermaterial
- moderne Gegensprechanlage
- Weißer matter Fliesenspiegel in der Küche (Wand)
- Rauchwarnmelder
- zwei Flügeltüren, die der Wohnung einen besonderen Charme verleihen
- Waschmaschinenanschluss im Keller

Die Gestaltung der Wand,- und Bodenbeläge erfolgt durch Sie.

Besichtigungen sind ab sofort im Altzustand 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 Ansicht Garten



Gartenanteil 1. OG



Bad mit Wanne Bsp. nach MOD



Wohnzimmer Ansicht 1 nach MOD

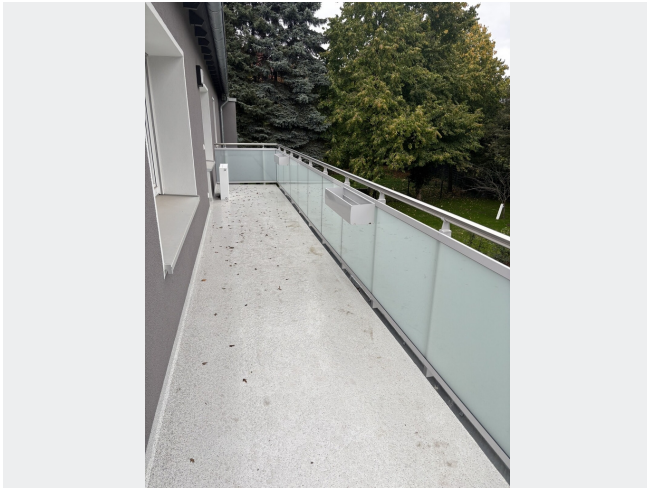


Wohnzimmer Ansicht 2 nach MOD



Küche Bsp. nach MOD

BILDER

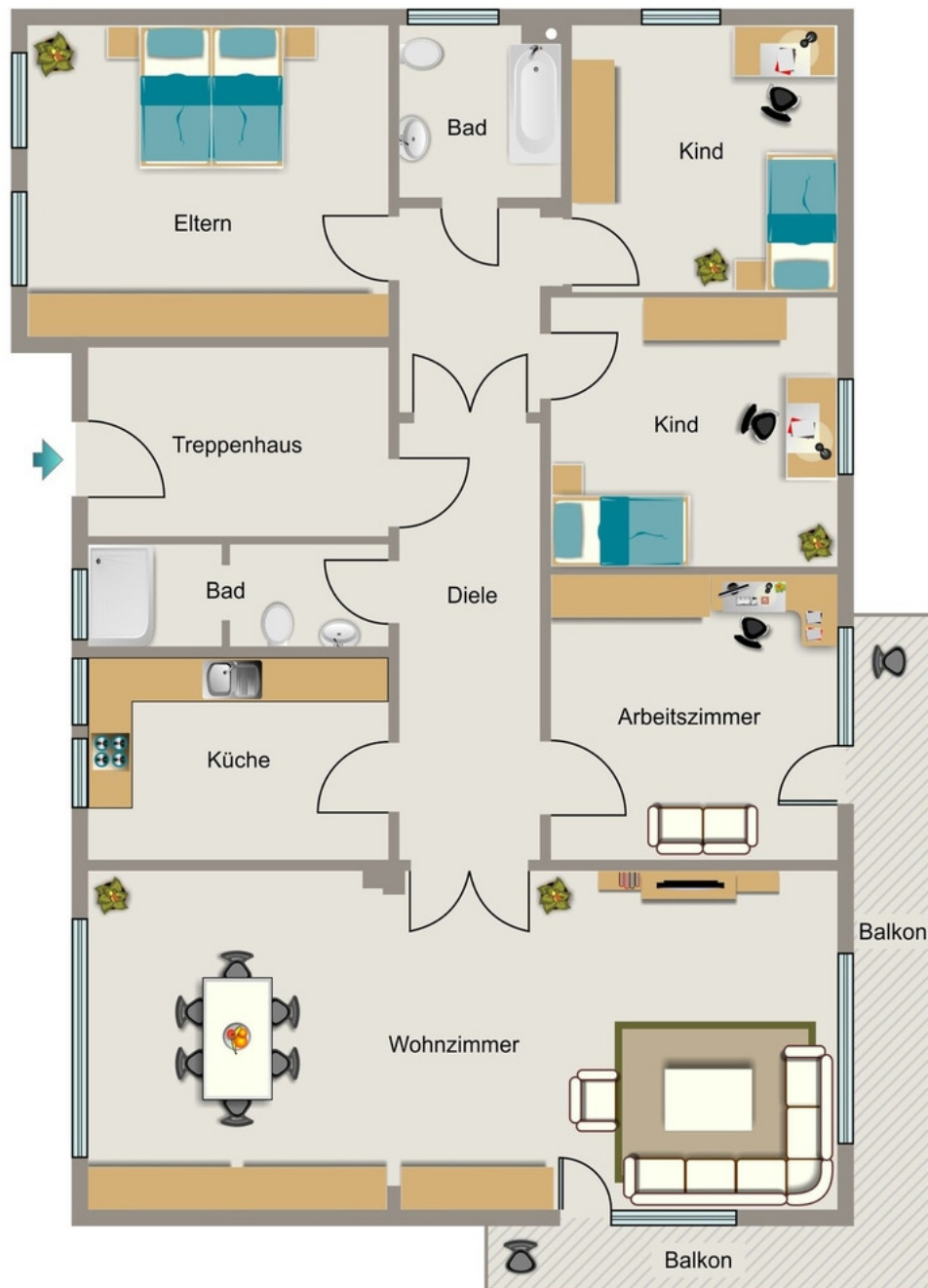


Ballkon



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Gesundheit und Soziales

Abteilung für Kinder- und Jugendmedizin St. Vinzenz Hospital	93 m
Herr Dr. med. Jörg Placke	95 m
Dr. med. Wolfgang Zinser, OrthoExpert, Österreich	174 m
Herr Dr. med. Martin Jäger	174 m
Dr. med. Kai Roger Triesch	196 m
... und 97 weitere	

Sonstiges

Deutsche Post Filiale	601	351 m
Deutsche Bank Filiale		518 m
Deutsche Bank SB-Stelle		519 m
Commerzbank		607 m
Postbank Filiale		721 m
... und 12 weitere		

Freizeit, Kultur, Tourismus

Sundari Ayurveda und Yoga - Sonja Kordes-Noras	107 m
Bakery Schollin GmbH & Co.KG	136 m
Gaststätte Schnier-Strax	229 m
Gaststätte Schnier-Strax	229 m
König am Altmarkt	262 m
... und 108 weitere	

Einkaufen

Bakery Schollin GmbH & Co.KG	136 m
Bakery Schollin Thomas Schollin GmbH & Co. KG	347 m
Chrissi's Kostbar	430 m
Conditorei-Paul-Stöcker-Backerei	460 m
Altstadt-Café Bienemann	512 m
... und 14 weitere	

Auto und Verkehr

Hubschrauberlandeplatz	236 m
Konitzer Autoteile e. Kfm.	347 m
Zweitakt Werk	431 m
KFZ-Zulassungsdienst Dinslaken	752 m
Dinslaken Pollenkamp	935 m
... und 7 weitere	

Bildung

Theodor-Heuss-Gymnasium	309 m
Kath. Kita St. Franziskus	309 m
Gartenschule	365 m
Gartenschule	365 m
Ev. Kindergarten	428 m
... und 11 weitere	