

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 31
47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	55 m ²
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	369,00 €
+ Nebenkosten	148,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	517,00 €
Kaution	1.107 €
Expose-Nr.	28213-39-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBE SCHREIBUNG

3- Familienhaus
großzügige Grünflächen am Haus vorhanden

Heizkosten werden über die Fernwärme abgerechnet, pro qm-
Wohnfläche werden ca. 1 Euro veranschlagt - diese Kosten
kommen noch zu der Miete dazu!!!

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 „28213-39-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

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad

weiß gefliestes Tageslicht-Wannenbad
heller Fliesenspiegel in der Küche
Türen/Rahmen in Dekor Buche
Deckenflächen Raufasertapete
Oberbodenbelag vorhanden
Waschmaschinenanschluss befindet sich im Keller

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

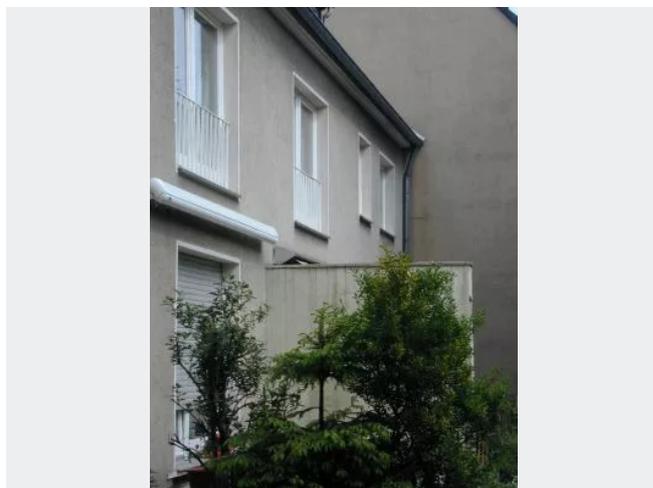
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der
Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit
unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen.
Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

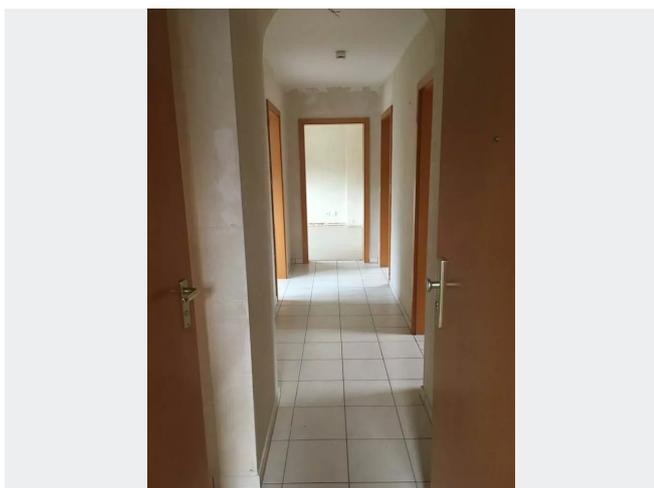
BILDER



Grabenstraße 31



Grabenstraße 31



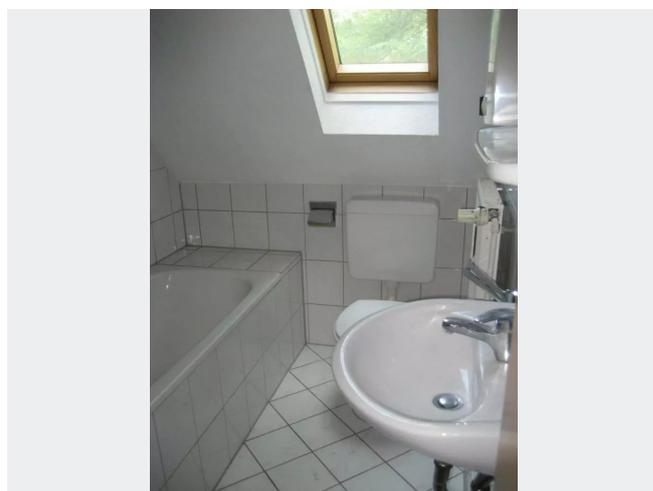
Flur Beispiel



Wohnzimmer Beispiel



Schlafzimmer Beispiel



Badezimmer Beispiel

BILDER

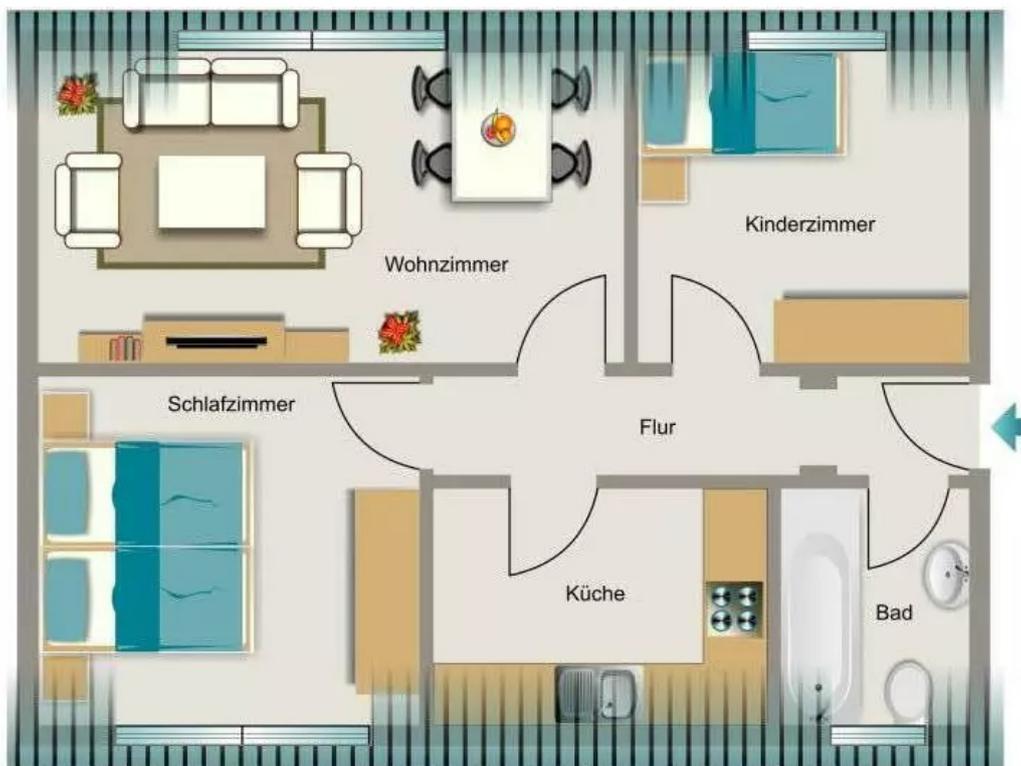


Küche Beispiel



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Gesundheit und Soziales

Frau Ellen Rohs	40 m
Dres. med. H. J. Teuber, u. E. Rohs Gemein. Kinder- u. Jugendärzte	40 m
Frau Dr. med. dent. Nadja Hussein	395 m
Hussein Farouk	395 m
Frau Sonja Blumenthal	404 m
... und 42 weitere	

Sonstiges

Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Walsum	459 m
ATM Volksbank Rhein-Ruhr eG	460 m
German post office	500 m
Sparkasse Duisburg - Geldautomat	523 m
Geschlossene Geschäftsstelle	660 m
... und 1 weitere	

Bildung

Gesamtschule Walsum	248 m
Gesamtschule Walsum	248 m
Nagelschule-Duisburg.de	348 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	391 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	391 m
... und 17 weitere	

Auto und Verkehr

US Car Fahrzeugtechnik	281 m
TotalEnergies Tankstelle	315 m
TotalEnergies Tankstelle	315 m
City-Werkstatt	606 m
Ch.Girod	618 m
... und 2 weitere	

Einkaufen

ALDI SÜD	307 m
TotalEnergies Tankstelle	315 m
Netto Marken-Discount	393 m
Çitir Simit Bäckerei	422 m
Bakery Brinker GmbH	445 m
... und 8 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

TotalEnergies Tankstelle	315 m
Gaststätte Athos	318 m
café bonjour	321 m
silkbrows.de	348 m
Restaurant International	377 m
... und 53 weitere	