

# Wohnfühlen bei VIVAWEST - Ihre Wohnung ist schon tapeziert



## Ihr Ansprechpartner

### Sira Del Favero

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26735

### Vivawest Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem 3-Familienhaus 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).

Zu der angegebenen Miete kommen noch die Kosten für die Beheizung dazu, ca. 55 Euro (Fernwärme).

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 „28213-9-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

## Ausstattung

- Badewanne
- Keller

Grabenstraße 11  
47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	55 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	373,00 €
+ Nebenkosten	120,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
<small>(Weitere Kosten können entstehen)</small>	
<b>Gesamtmiete</b>	<b>493,00 €</b>
Kaution	1.119 €

Expose-Nr.	28213-9-M
------------	-----------

## Energieausweis

- Energieausweistyp: BEDARF
- Energieeffizienzklasse: E
- Endenergiebedarf: 148.0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

# Wohnfühlen bei VIVAWEST - Ihre Wohnung ist schon tapeziert



## Grabenstraße 11, 47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	54,73 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	373,00 €
Gesamtmieta	493,00 €

## 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.

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.

## Sonstiges

Zur Fortsetzung der erfolgreichen Bekämpfung der SARS-CoV-2-Pandemie und zum Schutz ihrer Beschäftigten und Kunden besteht VIVAWEST vor Betreten ihrer Räumlichkeiten (auch bei Wohnungsbesichtigungen) bis auf Weiteres auf der Einhaltung der 3G-Regelung (geimpft, genesen oder negativ getestet). Bitte beachten Sie für anstehende Besichtigungstermine deshalb die folgenden Hinweise:

- Vor dem Gebäude ist als Nachweis über die Einhaltung der 3G-Regelung ein entsprechendes Dokument sowie einen Identitätsnachweis mittels eines amtlichen Ausweispapiers vorzuzeigen.
- Sämtliche geltenden Abstandsregelungen (mind. 1,5 m) müssen hierbei zwingend eingehalten werden.
- Auch die allgemein gültigen Hinweise zur Hygiene sind zu beachten. Lassen Sie Innentüren offenstehen und vermeiden Sie bitte das Berühren von Kontaktgriffen und -flächen.
- Bitte tragen Sie während des Besichtigungstermins eine FFP2-Maske. Andernfalls kann eine gemeinsame Besichtigung nicht durchgeführt werden.
- Wir sehen von der Übergabe etwaiger objektrelevanter Dokumente während der Besichtigung ab, senden Ihnen diese jedoch gerne vor oder unmittelbar nach der Besichtigung in digitaler Form zu.

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.

# Wohnfühlen bei VIVAWEST - Ihre Wohnung ist schon tapeziert



## Grabenstraße 11, 47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	54,73 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	373,00 €
Gesamtmiere	493,00 €



Ansicht



Grabenstraße 11



Grabenstraße 11



Wohnzimmer

# Wohnfühlen bei VIVAWEST - Ihre Wohnung ist schon tapeziert



**Grabenstraße 11, 47179 Duisburg**

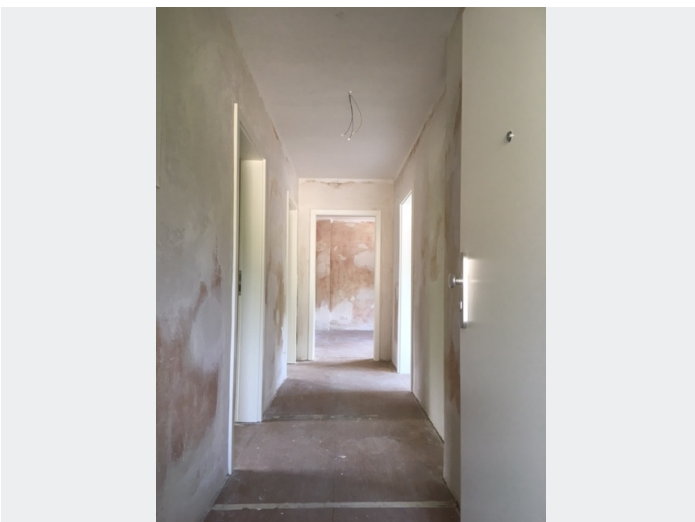
Zimmer	3
Wohnfläche ca.	54,73 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	373,00 €
Gesamtmieta	493,00 €



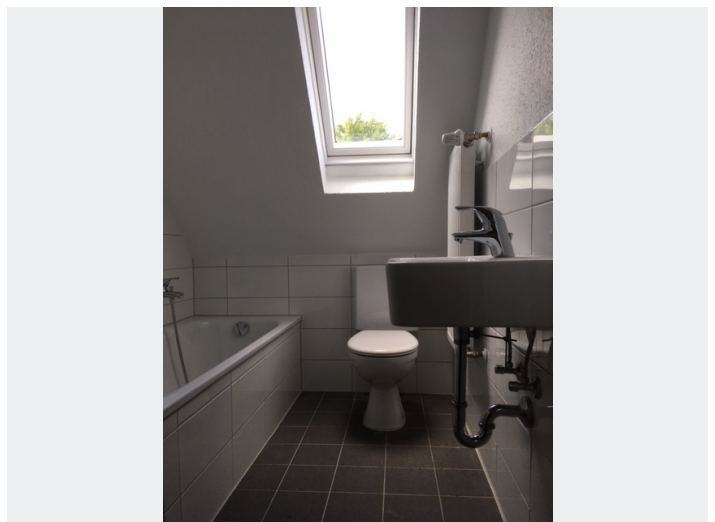
**Schlafzimmer**



**Küche**



**Ansicht Flur**



**Badezimmer**

# Wohnfühlen bei VIVAWEST - Ihre Wohnung ist schon tapeziert



## Grabenstraße 11, 47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	54,73 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	373,00 €
Gesamtmiete	493,00 €

**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

☎ 0209 380-11000   ✉ VivawestWohnen   💬 \*VWCHAT   📞 0151 72777077

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)   VIVAWEST

**Kontakt per Messenger!**

# Wohnfühlen bei VIVAWEST - Ihre Wohnung ist schon tapeziert



## Grabenstraße 11, 47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	54,73 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	373,00 €
Gesamtmiete	493,00 €

