

## Vier Wände zum Wohlfühlen.



### 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)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Keller

### IHR OBJEKT

Grabenstraße 13  
47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	55 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	419,00 €
+ Nebenkosten	144,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	563,00 €
Kaution	1.257 €
Expose-Nr.	28213-12-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: F
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

3- Familienhaus  
großzügige Grünflächen vorhanden

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 „28213-12-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

Die Wohnung ist ganz frisch modernisiert worden:

- Tageslicht-Wannenbad - helle Wandfliesen, dunkle Bodenfliesen
- weißer Fliesenspiegel in der Küche
- Zimmertüren Kunststoff-weiß
- Heizkörper neu
- Deckenflächen Raufaser weiß
- kein Oberbodenbelag
- keine Wandtapeten

## 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

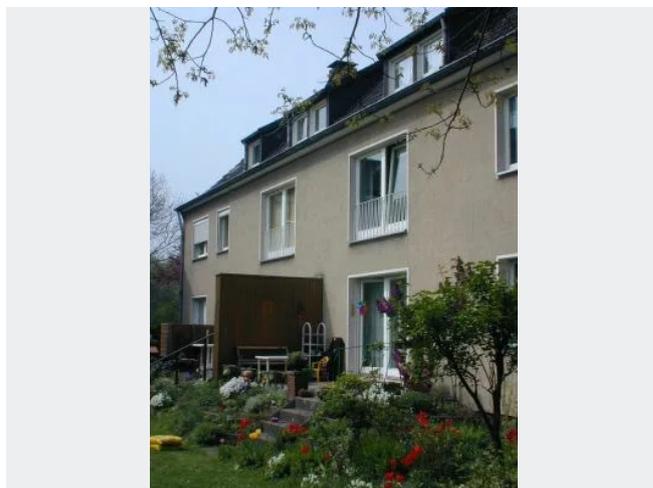
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

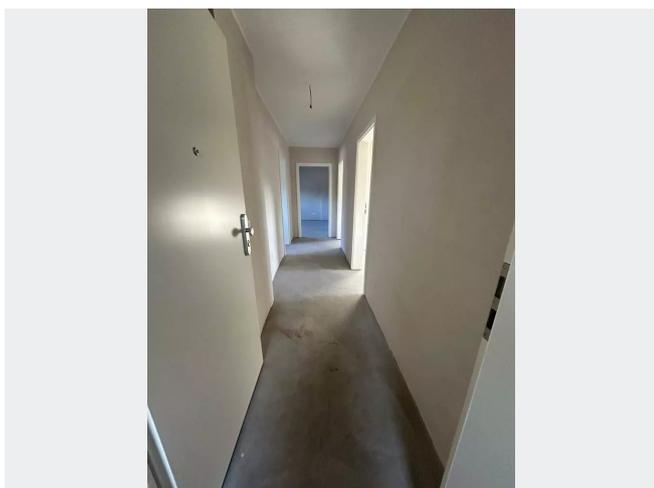
## BILDER



Grabenstraße 13



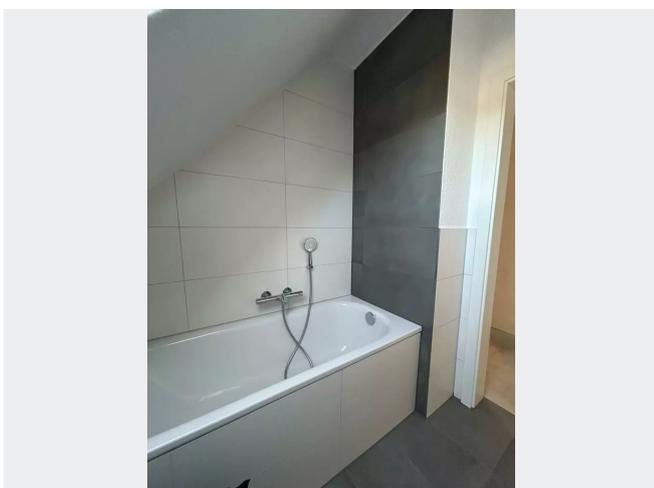
Grabenstraße 13



Flur



Bad



Bad



Küche

## BILDER



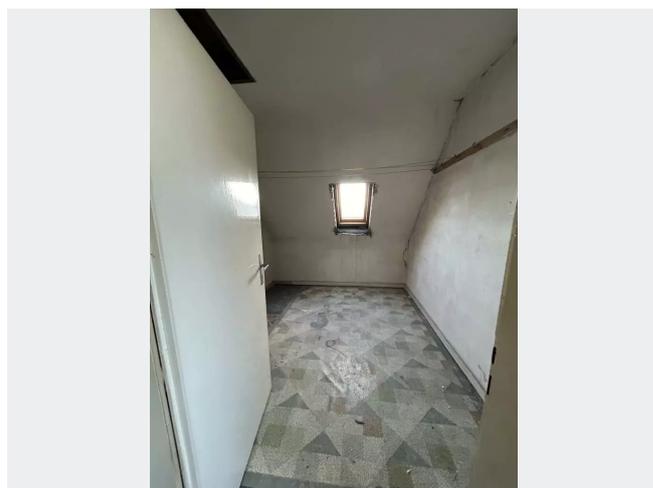
Schlafzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer

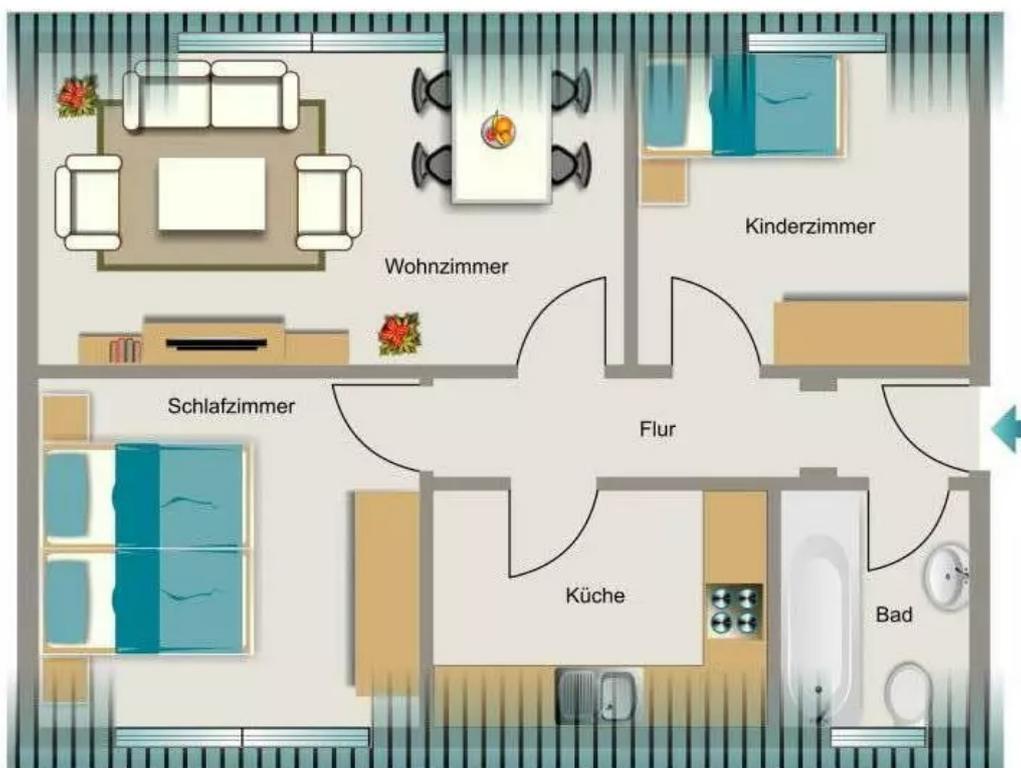


Abstellraum außerhalb



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

ALDI SÜD	135 m
Netto Marken-Discount	281 m
Çitir Simit Bäckerei	290 m
Bakery Brinker GmbH	344 m
TotalEnergies Tankstelle	402 m
... und 6 weitere	

### Sonstiges

ATM Volksbank Rhein-Ruhr eG	352 m
Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Walsum	354 m
German post office	429 m
Sparkasse Duisburg - Geldautomat	449 m
Deutsche Post Filiale 617	572 m
... und 1 weitere	

### Auto und Verkehr

US Car Fahrzeugtechnik	154 m
TotalEnergies Tankstelle	402 m
TotalEnergies Tankstelle	402 m
City-Werkstatt	471 m
Reifenservice Aldenrade Inh. Marcus K.	824 m
... und 8 weitere	

### Bildung

Gesamtschule Walsum	176 m
Gesamtschule Walsum	176 m
Nagelschule-Duisburg.de	330 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	395 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	395 m
... und 19 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dres. med. H. J. Teuber, u. E. Rohs Gemein. Kinder- u. Jugendärzte	193 m
Frau Ellen Rohs	193 m
Frau Dr. med. dent. Nadja Hussein	257 m
Hussein Farouk	257 m
Zahnarztpraxis Dr. Reinhold Ast & Dr. Serkan Irga	331 m
... und 41 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Asia Express Asiatische Spezialitäten Lieferservice für Speisen	220 m
Restaurant International	232 m
Glutwerk Walsum	264 m
rheinkult Veranstaltungsservice	280 m
Burger Nerds	286 m
... und 55 weitere	