

## Klein aber fein - Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Alina Schulz**  
Johanniskirchstr. 76  
45329 Essen  
Telefon: 0201 36404-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Keller

### IHR OBJEKT

Bausemshorst 22  
45329 Essen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	42 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	01.09.2025

Kaltmiete	387,00 €
+ Nebenkosten	119,00 €
inkl. Heizkosten	94,00 €
Gesamtmiete	600,00 €
Kaution	1.161 €

Expose-Nr.	1009-95-M
------------	-----------



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

- Ruhiges und gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Großzügiger Gemeinschaftsgarten

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 „1009-95-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

Unser Wohnquartier in der Wolbeckstraße/Bausemshorst befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit gepflegten Grünanlagen. Das Alleecenter und Altenessener Markt sind von dort aus fußläufig zu erreichen. Die Wohnlage ist sehr verkehrsgünstig. Die U-Bahn Haltestelle 'Karlsplatz' sowie eine Anbindung zur A42 und B224 liegen in unmittelbarer Umgebung.

## WOHNUNGSANSTATTUNG

- Wannenbad mit Fenster
- Teilweise Oberboden vorhanden
- Decken und Wände weiß
- Türen frisch lackiert
- Das dritte Zimmer ist aufgrund der geringen Größe nur bedingt als Kinderzimmer nutzbar

## 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

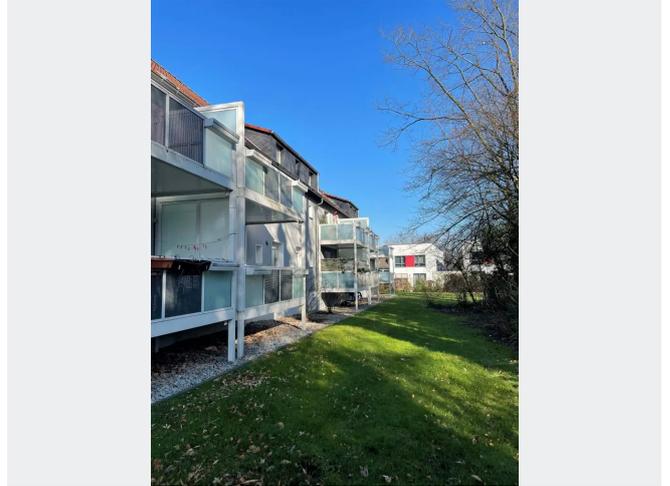
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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

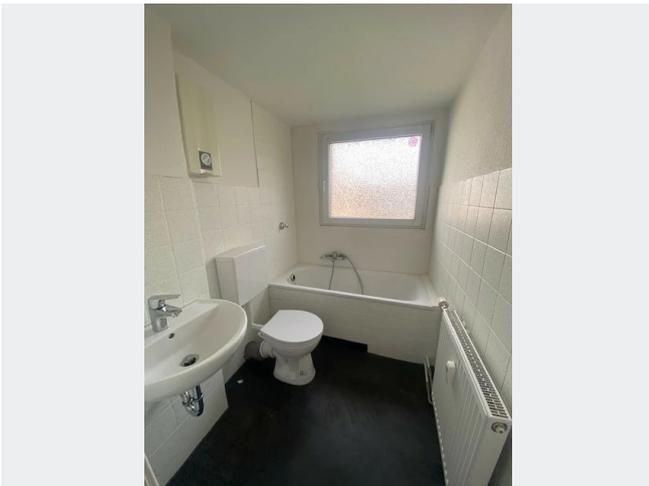
## BILDER



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht Rückseite



Bad



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Zunftstube und Restaurant Kolpinghaus Altenessen	215 m
IngDustin	283 m
Stauder Klause	307 m
Stauder Klause	307 m
Katholische Öffentliche Bücherei (KÖB) St. Johann Baptist	309 m
... und 60 weitere	

### Sonstiges

Tabac & Co. Inh. Tabak Lomberg	394 m
Verkaufspunkt für Brief- / Paketmarken	397 m
GENO BANK ESSEN eG, Filiale Altenessen	406 m
Deutsche POST SchliessfKache	440 m
Sparkasse Essen - ATM	463 m
... und 5 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Priv. Doz. Dr. med. Carsten Oberhoff	247 m
Herr Dr. med. Jörg Fischbein	247 m
Herr Dr. med. Tarek Azhari	247 m
Katholische Kliniken Essen-Nord gGmbH Klinik für Gastroenterologie, Hepatologie und Ernährungsmedizi	247 m
Herr Prof. Dr. med. Georg Omlor	247 m
... und 67 weitere	

### Bildung

Neuessener Schule	280 m
Neuessener Schule	280 m
antonia gradinita	385 m
leibniz gymnasium	407 m
leibniz gymnasium	407 m
... und 16 weitere	

### Auto und Verkehr

Blitzautogas bizanski&maly GbR	283 m
Martin Wolowski Groß- und Einzelhandel	347 m
Karlsplatz	365 m
Nora Konstantin	420 m
Ener Source Ruhrstrom	428 m
... und 23 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Göktas	307 m
Bäcker Peter	388 m
ALDI Nord	455 m
Ayyo Energie GmbH & Co. KG	494 m
Flink Lebensmittel Lieferservice - Essen, Altenessen	535 m
... und 18 weitere	