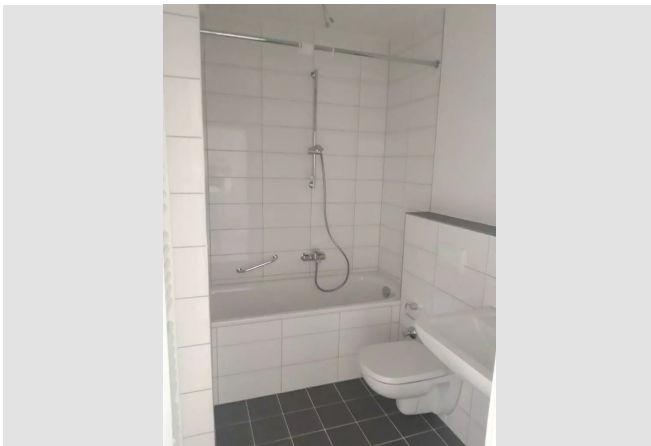


## Hier ist Platz zum Wohnen



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Nicole Auth**

Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 17003-28522

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Saarbrücker Straße 40 a  
45884 Gelsenkirchen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	71 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 4
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	512,00 €
+ Nebenkosten	168,00 €
inkl. Heizkosten	93,00 €
Gesamtmiete	773,00 €
Kaution	1.536 €
Expose-Nr.	10809-13-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die ruhig gelegene Siedlung im schönen Stadtteil Gelsenkirchen- Rotthausen verfügt über eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, so dass man z.B. die Innenstadt in kürzester Zeit erreichen kann. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „10809-13-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

- zentrale und verkehrsgünstige Lage (jedoch von der Hauptstraße zurück liegend)
- in knapp 10 Minuten ist die Stadt zu erreichen
- öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 3-Raumwohnung die z. Z. modernisiert wird, neues Bad, neue Türen, tapeziert und gestrichen
- hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne (innenliegend)
- Balkon
- Waschkeller und Trockenmöglichkeiten im Keller vorhanden zur Gemeinschaftsnutzung
- Kellerraum
- kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden

## 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

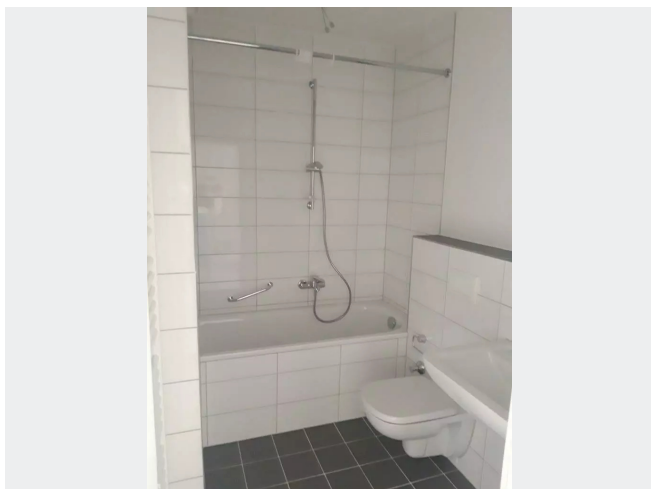
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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!

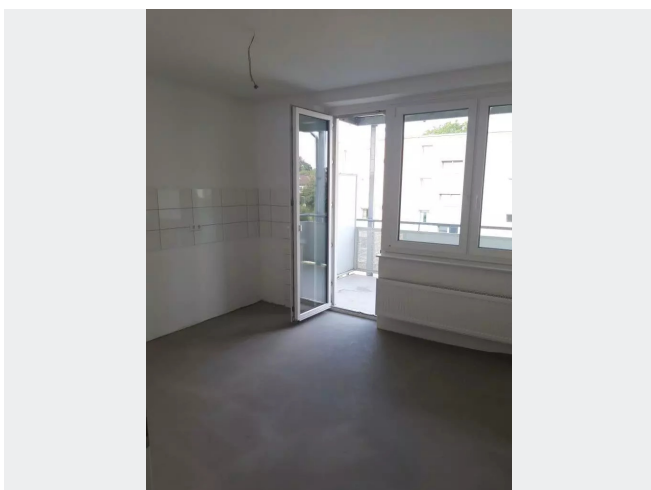
## BILDER



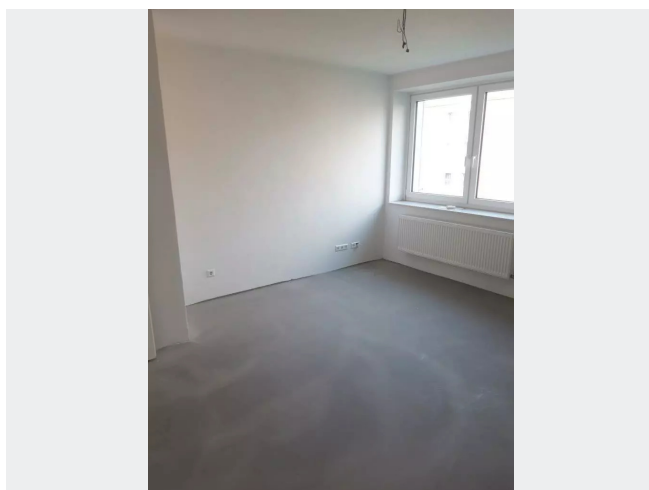
Badezimmer



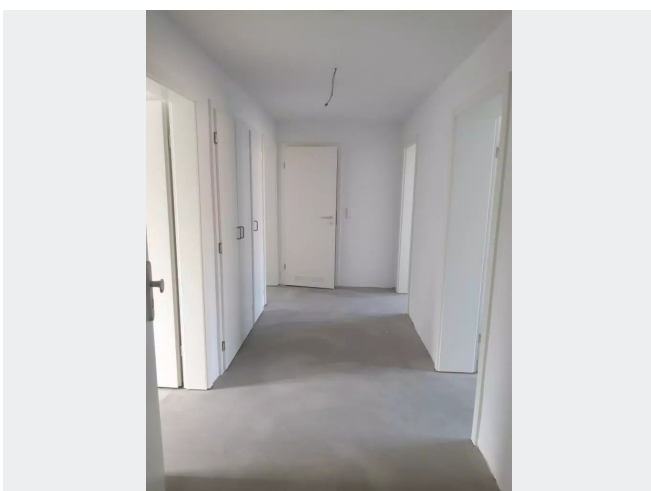
Hof-/Rückseite



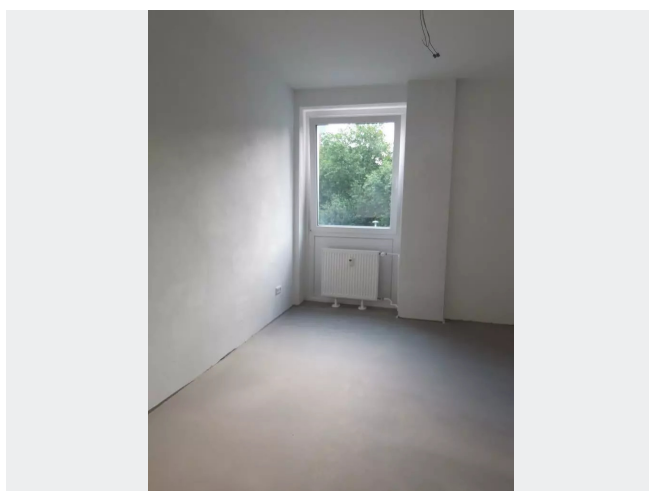
Küche beispielhaft



Schlafzimmer beispielhaft



Diele / Flur beispielhaft



Kinderzimmer beispielhaft

## BILDER



Küche beispielhaft



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Autoverwertung Gelsenkirchen 24	87 m
Service Welten	210 m
Gelsenkirchen Achternbergstr.	315 m
GGAutogas	364 m
Service Center Rotthausen	375 m
... und 21 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	599 m
Deutsche Post Filiale 575	694 m
VIP+ kiosk	694 m
Sparkasse Gelsenkirchen - SB-Stelle	749 m
Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	749 m
... und 1 weitere	

### Bildung

Bootsführerschein-direkt	166 m
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	278 m
Kindertagespflege Mone's Mini - Treff	377 m
Gemeinschaftsgrundschule Turmschule	735 m
Gemeinschaftsgrundschule Turmschule	735 m
... und 3 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei/ Konditorei König	248 m
star Tankstelle	617 m
Netto Marken-Discount	620 m
Malzers Backstube	646 m
REWE	676 m
... und 6 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Spanferkelbraterei & Partyservice Rotthausen	336 m
Bergbausammlung Rotthausen	463 m
Hundewiese an der Portendieckstraße	575 m
star Tankstelle	617 m
Malzers Backstube	646 m
... und 30 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Frau Maria M. Stiegel	417 m
Angela Kinski	495 m
Herr Dr. med. Hermann Wolff	633 m
Gemeinschaftspraxis Rotthausen	633 m
Hausarztpraxis Langer	633 m
... und 11 weitere	