VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

# VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



## IHR ANSPRECHPARTNER

**Timo Bultmann**
Johanniskirchstr. 76
45329 Essen
Telefon: 0201 36404-26514

**VIVAWEST Wohnen GmbH**
Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

## AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

## IHR OBJEKT

Zur Nieden 2
45326 Essen

| | |
|---|---|
| Zimmer | 2 |
| Wohnfläche ca. | 46 m² |
| Geschoss | 0 von 4 |
| Bezugsfrei ab | 01.03.2027 |
| Kaltmiete | 489,00 € |
| + Nebenkosten | 132,00 € |
| inkl. Heizkosten | 59,00 € |
| Gesamtmiete | 680,00 € |
| Kaution | 1.467 € |
| Expose-Nr. | 1100-32-M |

## ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

- Ruhiges und gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Großzügige Grünflächen
- Fassadenanstrich geplant

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 „1100-32-M “ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Erstbezug nach Modernisierung (Fertigstellung im Februar 2027)!

- Neues Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation
- Frisch tapeziert und gestrichen
- Neue Türen (weiß)

## LAGE

Unser Quartier Krablerstraße/Zur Nieden befindet sich im Stadtteil Altenessen-Süd / Grenze Vogelheim. Sie liegt somit ganz in der Nähe des RWE- Stadions. Mehrere Super- und Getränkemärkte, sowie Elektronik- und Möbelgeschäfte befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Durch die attraktive Gestaltung der Häuser und die großzügigen Grünflächen zwischen den Häusern, bietet die Siedlung ein ruhiges und angenehmes Wohnen - überzeugen Sie sich selbst!

## 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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Gebäudeansicht



Wohnzimmer (Bsp.)



Wohnzimmer (Bsp.)



Badezimmer (Bsp.)



Badezimmer (Bsp.)



Diele (Bsp.)

## BILDER



Schlafzimmer (Bsp.)




Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

| | |
|---|---|
| Nova Kupplung GmbH | 55 m |
| POLO Motorrad Store Essen | 132 m |
| Wolfgang Tiedtke AutoRep.Werkst. KfzMstr.Betr. | 215 m |
| W.Sigiridis | 221 m |
| Autoteile Hassin | 232 m |

... und 74 weitere

### Sonstiges

| | |
|---|---|
| Warenausgabe | 154 m |
| Shell | 281 m |
| ING-DiBa - ATM | 289 m |
| Aral | 314 m |
| Sparkasse Essen - SB-Center | 599 m |

... und 7 weitere

### Freizeit, Kultur, Tourismus

| | |
|---|---|
| Imbiss bei POCO | 190 m |
| T&M Bistro und Pub | 269 m |
| T&M Bistro und Pub | 269 m |
| Shell | 281 m |
| Shell | 281 m |

... und 47 weitere

### Einkaufen

| | |
|---|---|
| Shell | 281 m |
| Shell | 281 m |
| Aral | 314 m |
| Aral | 314 m |
| REWE To Go bei Aral | 321 m |

... und 23 weitere

### Bildung

| | |
|---|---|
| Großenbruchschule | 355 m |
| Großenbruchschule | 355 m |
| VKJ Kiga Erlebniswelt Kindergärten | 488 m |
| Ev. KG Essen Altenessen Süd KiTa Momo | 493 m |
| Hövelschule - Familiengrundschulzentrum | 500 m |

... und 13 weitere

### Gesundheit und Soziales

| | |
|---|---|
| Herr Michael Völcker | 599 m |
| Herr Fernando Mejuto Jorrin | 599 m |
| Hausarztpraxis-- Innere Medizin C.Bohnenkamp/Y.Krepak/A.Laubinger/ F. Mejuto | 602 m |
| Herr Joachim Kluge | 602 m |
| KinderZahnwelt Essen + NextSmile Kieferorthopädie | 643 m |

... und 22 weitere