

## 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](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Zur Nieden 11

45326 Essen

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 56 m<sup>2</sup>

Geschoss 1 von 3

Bezugsfrei ab 01.04.2026

Kaltmiete 550,00 €

+ Nebenkosten 169,00 €

inkl. Heizkosten 47,00 €

Gesamtmieter 766,00 €

Kaution 1.650 €

Expose-Nr. 1100-93-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

- Ruhiges und gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Großzügige Grünflächen hinter dem Gebäude
- Kostenfreie Stellplätze im (öffentlichen) Nahbereich

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 „1100-93-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Erstbezug nach Modernisierung (Fertigstellung im März 2026)!!

- Neues Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation
- Neue Türen (weiß)
- Fliesenspiegel in der Küche
- Frisch tapeziert und gestrichen

## LAGE

Unser Quartier Zur Nieden befindet sich im Stadtteil Altenessen-Süd / Vogelheim. Sie liegt somit ganz in der Nähe des RWE-Stadions. Mehrere Super- und Getränkemarkte, 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](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Badezimmer (Beispiel)



Badezimmer (Beispiel)



Wohnzimmer (Beispiel)



Küche (Beispiel)



## BILDER



Schlafzimmer (Beispiel)



Diele (Beispiel)



Schlafzimmer (Beispiel)



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Imbiss bei POCO	121 m
T&M Bistro und Pub	170 m
T&M Bistro und Pub	170 m
Shell	205 m
Shell	205 m
... und 57 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Brigitte Vindigni	613 m
Herr Michael Völcker	702 m
Herr Fernando Mejuto Jorin	702 m
Herr Joachim Kluge	705 m
Hausarztpraxis-- Innere Medizin C.Bohnenkamp/Y.Krepak/A.Laubinger/ F. Mejuto	705 m
... und 31 weitere	

### Auto und Verkehr

Nova Kupplung GmbH	141 m
All Cars Trading GmbH	173 m
Kuszela Reifen Service	186 m
Anhängerverleih Shell Behler (Standort: Altenessen)	196 m
Anhängerverleih Shell Behler (Standort: Altenessen)	196 m
... und 78 weitere	

### Sonstiges

Warenausgabe	161 m
Shell	205 m
ING-DiBa - ATM	229 m
Aral	252 m
Sparkasse Essen - ATM	702 m
... und 7 weitere	

### Einkaufen

Malzers Backstube	190 m
Shell	205 m
Shell	205 m
Aral	252 m
Aral	252 m
... und 24 weitere	

### Bildung

Großenbruchsule	453 m
Großenbruchsule	453 m
Hövelschule - Familiengrundschulzentrum	580 m
Hövelschule - Familiengrundschulzentrum	580 m
Ev. KG Essen Altenessen Süd KiTa Momo	582 m
... und 14 weitere	