

## 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 €
Gesamtmiete	766,00 €
Kaution	1.650 €
Expose-Nr.	1100-93-M

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieauswestyp: Bedarfssausweis
- 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.

## WOHNUNGSausstattung

- Erstbezug nach Modernisierung (Fertigstellung im März 2026)!!
- Neues Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
  - Vollständig erneuerte Elektroinstallation
  - Neue Türen (weiß)
  - Fliesen spiegel 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 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](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



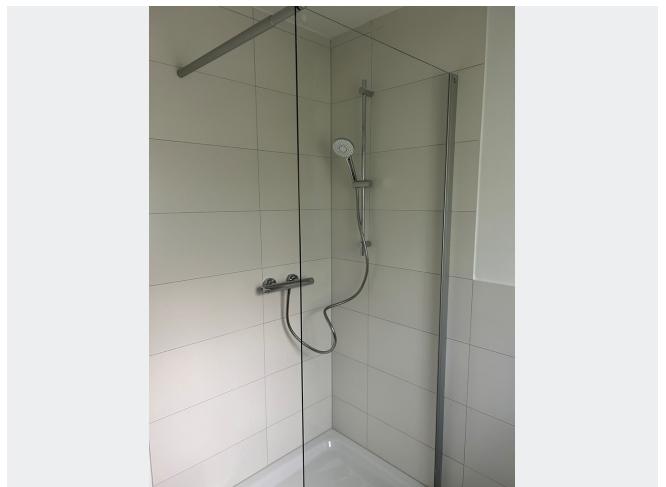
Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



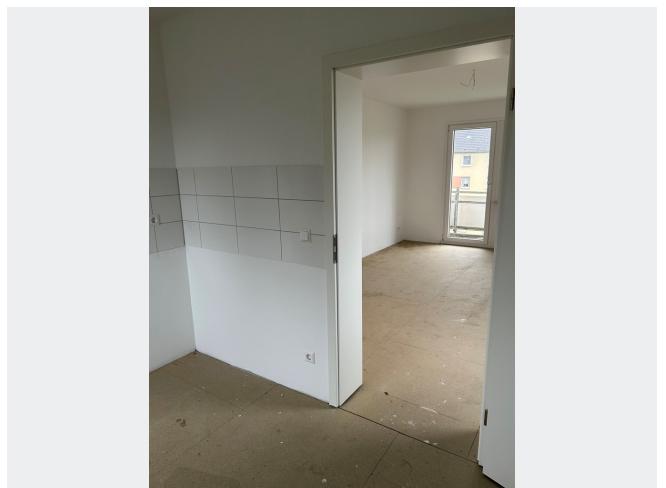
Badezimmer (Beispiel)



Badezimmer (Beispiel)

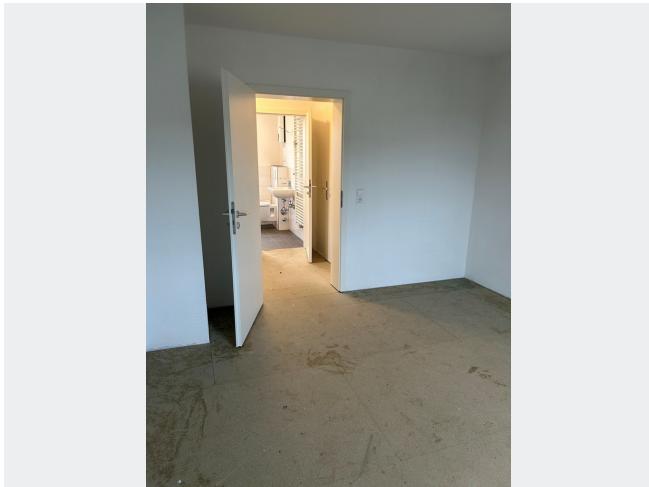


Wohnzimmer (Beispiel)



Küche (Beispiel)

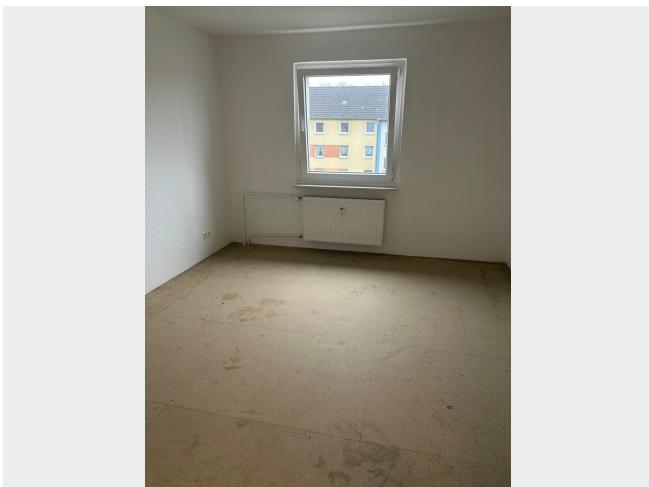
## BILDER



Schlafzimmer (Beispiel)



Diele (Beispiel)



Schlafzimmer (Beispiel)



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Imbiss bei POCO

T&M Bistro und Pub

T&M Bistro und Pub

Shell

Shell

... und 57 weitere

### Gesundheit und Soziales

Brigitte Vindigni

613 m

Herr Michael Völcker

702 m

Herr Fernando Mejuto Jorrin

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

Großenbruchschule

453 m

Großenbruchschule

453 m

Hövelschule - Familiengrundschulzentrum

580 m

Hövelschule - Familiengrundschulzentrum

580 m

Ev. KG Essen Altenessen Süd KiTa Momo

582 m

... und 14 weitere