

## Erstaunlich gut wohnen! Ab jetzt haben Sie die Wahl.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Claudia Rudloff**

Knappschaftsstr. 3

45886 Gelsenkirchen

Telefon: 0209 17003-28552

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Keller

### IHR OBJEKT

Magdeburger Straße 50

45881 Gelsenkirchen

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	109 m²
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	01.02.2026
Kaltmiete	609,00 €
+ Nebenkosten	186,00 €
inkl. Heizkosten	152,00 €
Gesamtmieter	947,00 €
Kaution	1.827 €
Expose-Nr.	172-29-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Modernisiertes Dreifamilienhaus. Teilen Sie sich den Eingang und das Treppenhaus mit nur zwei Parteien. Auf jeder Etage befindet sich nur eine Wohnung.

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 „172-29-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.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Helles weißes Tageslichtbad mit Handtuchheizkörper  
großzügige Wohnküche  
großzügige Raumaufteilung

Helle, attraktive Wohnung mit viel Freiraum und einem großen Wohnzimmer mit Charme.  
Trotz Schräge bietet die Wohnung ein großzügiges Wohngefühl.

Auf Wunsch kann der Boden der Vermieter übernommen werden.

## LAGE

Die Magdeburger Str. befindet sich zentral im Stadtteil Gelsenkirchen-Schalke. Die A42 ist nach wenigen Fahrminuten zu erreichen und auch mehrere Haltestellen befinden sich in direkter Nähe.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Von Ihrer Wohnung aus können Sie zu Fuß und somit ganz bequem Einrichtungen des täglichen Bedarfs am Schalker Markt (Grilloplatz) erreichen.

## 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



Außenansicht



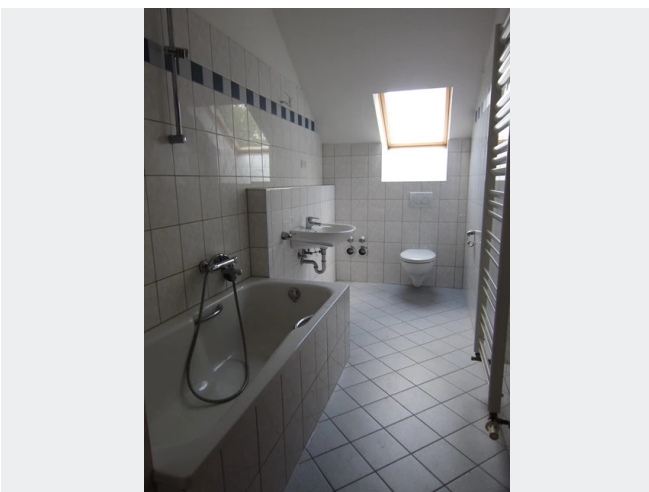
Kinderzimmer



Flur



Schlafzimmer



Bad



Küche

## BILDER



Wohnzimmer vor Teilung



Wohnzimmer



Wohnzimmer vor Teilung



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS





## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Meshur Adiyaman Cigköfte Gelsenkirchen	56 m
Halikarnas Döner 2 - Gelsenkirchen	353 m
Endpunkt Consol Bahntrasse	359 m
Ibo's Manakisch	366 m
Pizza King Gelsenkirchen   Pizza Lieferdienst ??	383 m
... und 60 weitere	

### Sonstiges

Volksbank Ruhr Mitte eG, SB-Center Bismarck	214 m
Dijla Post	328 m
Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	481 m
Nickel Shop - KIOSK	523 m
Deutsche Post Filiale 476	753 m
... und 2 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Frau Ingeborg Krakau	106 m
Zahnarztpraxis Batran	106 m
Linda - Panda Pharmacy	224 m
Dr. med. Stefanie Ricken	455 m
Praxis Ricken	455 m
... und 22 weitere	

### Bildung

GGs Ebersteinstraße	155 m
GGs Ebersteinstraße	155 m
Städt. Kindertagespflege	285 m
Regenbogenschule	302 m
Regenbogenschule	302 m
... und 29 weitere	

### Auto und Verkehr

Cto	177 m
Gezulassung	301 m
Autoglas Glastech & Kfz Service	367 m
Vip Autoaufbereitung Velbert	368 m
DEKRA Akademie Gelsenkirchen	452 m
... und 27 weitere	

### Einkaufen

Netto Marken-Discount	214 m
Schalker Bäckerei Bodur	359 m
Al Amal Markt ( )	364 m
Getränkemarkt Trink & Spare	393 m
Bäckerei Karadeniz in Gelsenkirchen	413 m
... und 18 weitere	