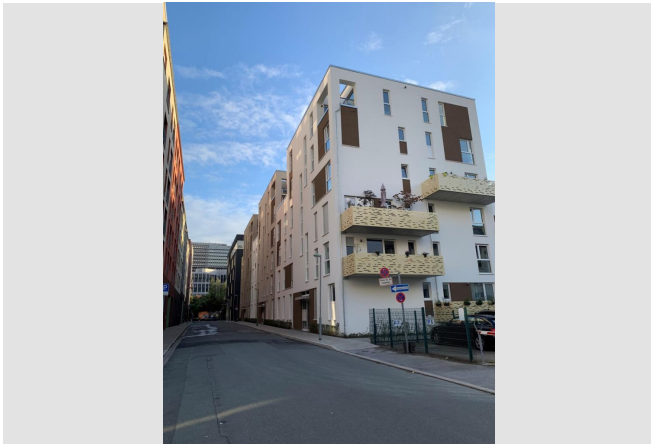


## Exklusives Wohnen - Exklusives Lebensgefühl.



### 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

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller
- rollstuhl-geeignet

### IHR OBJEKT

Selmastraße 12

45127 Essen

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 57 m²

Geschoss 2 von 6

Bezugsfrei ab 01.01.2027

Kaltmiete 722,00 €

+ Nebenkosten 155,00 €

inkl. Heizkosten 73,00 €

Gesamtmiete 950,00 €

Kaution 2.166 €

Expose-Nr. 1834-100-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

- Exklusives Mietobjekt in unserem Quartier 'Bellevie'
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 70 Standard
- Zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung
- Hauseigene Tiefgarage (Stellplatz separat anmietbar)

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 „1834-100-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- KfW-70-Effizienzhaus-Standard
- Dreifach isolierverglaste Fenster
- Elektrische Rollläden an allen Fensterflächen in der gesamten Wohnung
- Videogegensprechanlage
- Echtholzparkettfußboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Große Spiegelflächen im Bad
- Bodentiefe Dusche
- Balkon
- Separater Kellerbereich
- Gemeinschafts-Fahrradraum in der hauseigenen Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz (separat anmietbar)
- Eine Einbauküche kann vom Vermieter übernommen werden

## LAGE

Die Lage der Wohnungen bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem angenehmen Stadtleben wünschen, ohne auf die Vorzüge attraktiver Freizeit- und Erholungsangebote verzichten zu müssen. Die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen in unmittelbarer Nähe zum Wohnquartier. Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Restaurants, Boutiquen und Cafés, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Der Standort ist sehr gut an das innerörtliche und überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Darüber hinaus befindet sich in direkter Nähe der Anschluss an die Autobahn A40 sowie an die Bundesstraße B224, wodurch eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet ist. Sollten Sie die Erholung im Grünen suchen, erwartet Sie innerhalb des Essener Stadtgartens eine grüne Idylle. Auch der Grugapark an der Messe und der Baldeneysee im Essener Süden bieten Raum für gemütliche Spaziergänge oder für sportliche Aktivitäten. Sollten Sie kulturelle Abwechslung suchen, erwartet Sie ebenfalls ein vielseitiges Programm. Das Museum Folkwang gehört zu den beliebtesten Kunstmuseen im Ruhrgebiet und beeindruckt mit außergewöhnlichen Ausstellungen. In naher Umgebung befinden sich zudem die Philharmonie Essen sowie das Aalto Theater.

## 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

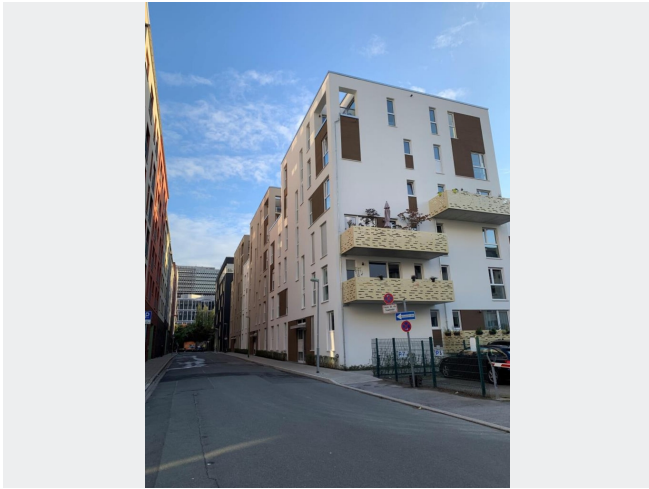
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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



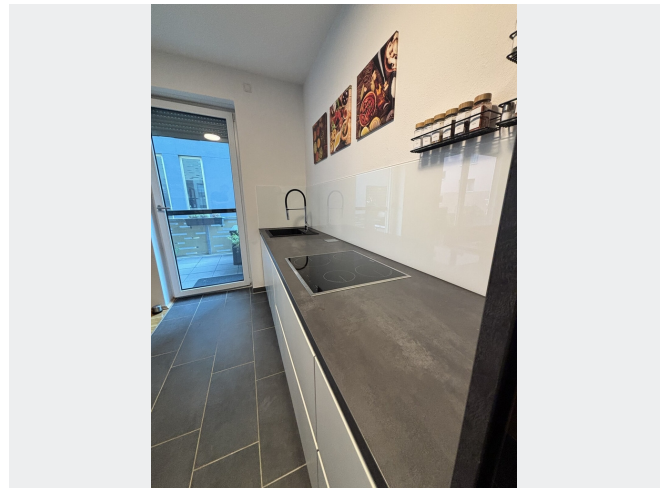
Gebäudeansicht



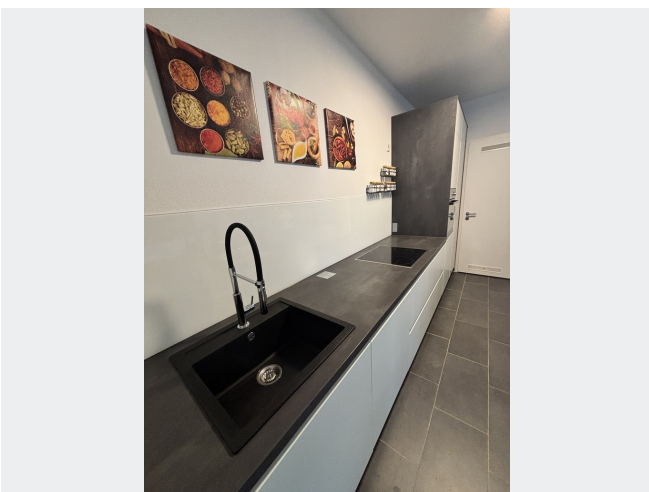
Innenhof



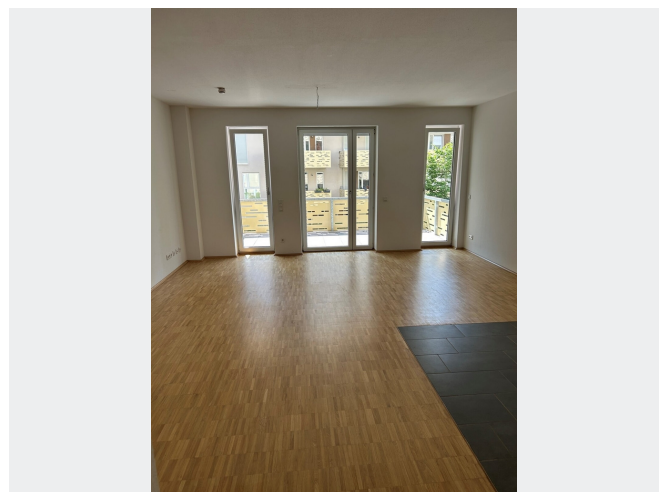
Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Wohnzimmer (Beispiel)

## BILDER



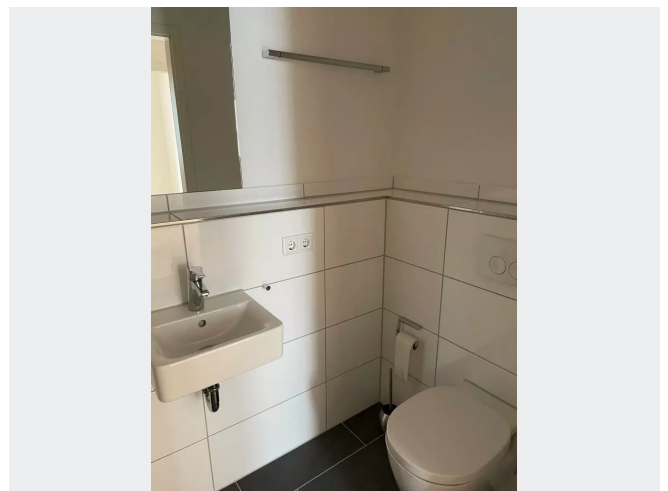
Badezimmer (Beispiel)



Badezimmer (Beispiel)



Schlafzimmer (Beispiel)



Gäste-WC (Beispiel)



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                                                             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Primus Service GmbH                                                         | 27 m  |
| Primus Service GmbH                                                         | 27 m  |
| mobile Cocktailbar Essen, Barkeeper mieten, Cocktailservice, mobile Bar63 m |       |
| Tele Pizza Essen                                                            | 142 m |
| Premium Fitness Pitstop                                                     | 154 m |
| ... und 289 weitere                                                         |       |

### Auto und Verkehr

|                    |       |
|--------------------|-------|
| KB-Turbo           | 226 m |
| Hirschlandplatz    | 242 m |
| Essen Hbf          | 292 m |
| Essen Hbf          | 292 m |
| Essen Hbf          | 297 m |
| ... und 65 weitere |       |

### Bildung

|                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Akademisches Bildungszentrum gGmbH                                            | 104 m |
| swim2grow - Schwimmschule Essen Contilia                                      | 251 m |
| INKOFA Dr. Leibbrand Akademien GmbH & Co. KG                                  | 321 m |
| Internationale Musikschule VIRTUOSE Essen - Unterricht in Englisch & Russisch | 352 m |
| Kita Pfiffikus c/o Wipa                                                       | 381 m |
| ... und 39 weitere                                                            |       |

### Sonstiges

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Commerzbank                   | 105 m |
| Deutsche Post Shop Essen GmbH | 118 m |
| Geldautomat Commerzbank       | 118 m |
| Deutsche Bank SB-Stelle       | 131 m |
| Deutsche Bank Filiale         | 131 m |
| ... und 49 weitere            |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| MVZ Lindenallee GmbH                                      | 153 m |
| Frau Ingeborg Menzenhauer                                 | 162 m |
| Frau Dr. med. Verena Bhakdi-Gerl                          | 162 m |
| Smile Eyes Augencentrum Augenmedizin+Augenlasern Essen    | 163 m |
| Zahnärzte Dr. med. dent. Frauke Barfeld und Daniel Schaub | 199 m |
| ... und 123 weitere                                       |       |

### Einkaufen

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Valora Food Service Deutschland GmbH    | 160 m |
| Mr. Baker - Königshof                   | 204 m |
| ALDI Nord                               | 206 m |
| Ditsch U-Bahnpassage Essen Hauptbahnhof | 234 m |
| Ditsch Handelshof Essen                 | 249 m |
| ... und 64 weitere                      |       |