

## 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
- Keller
- rollstuhl-geeignet

### IHR OBJEKT

Selmastraße 12

45127 Essen

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup>

Geschoss 4 von 6

Bezugsfrei ab 31.05.2024

Kaltmiete 995,00 €

+ Nebenkosten 212,00 €

inkl. Heizkosten 112,00 €

Gesamtmiete 1.319,00 €

Kaution 2.985 €

Expose-Nr. 1834-107-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

- 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 auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1834-107-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.

## 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.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

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

## 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 Fernsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

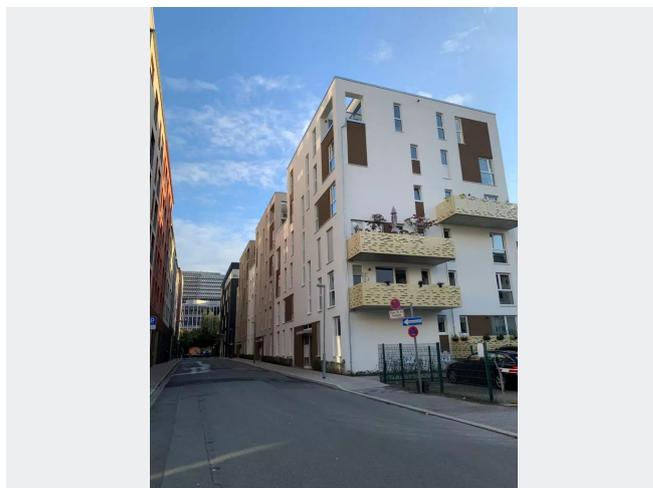
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



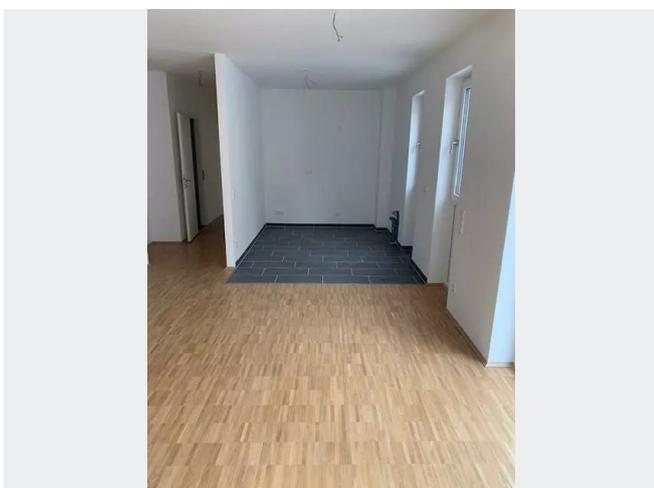
Gebäudeansicht



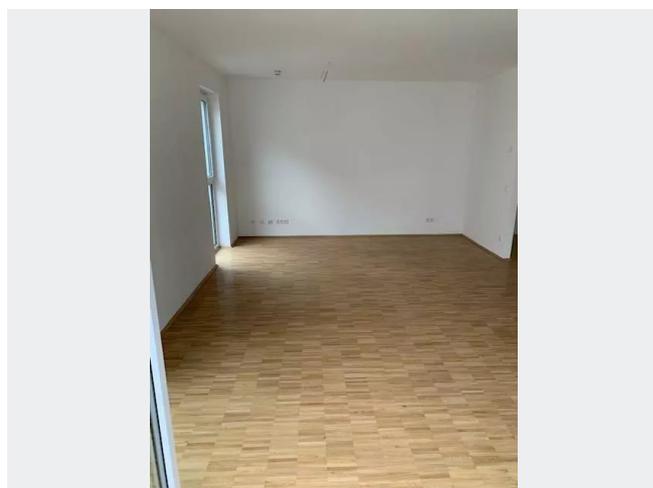
Eingangsbereich



Wohnzimmer

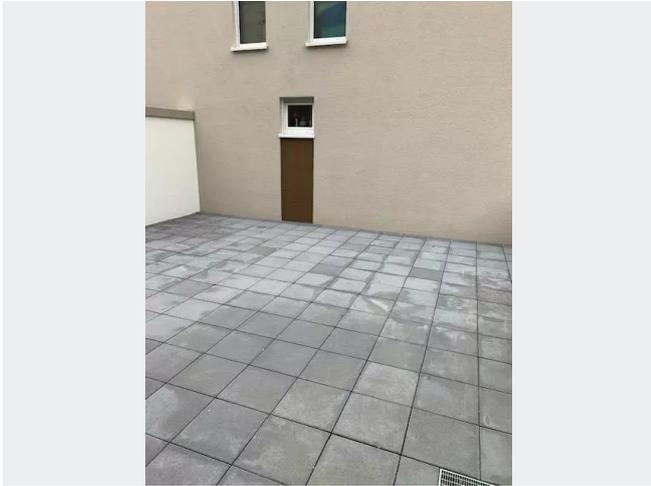


offener Küchenbereich



Wohnzimmer

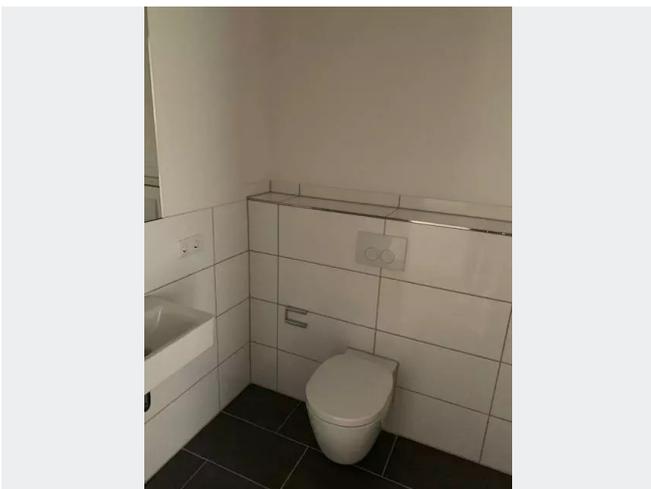
## BILDER



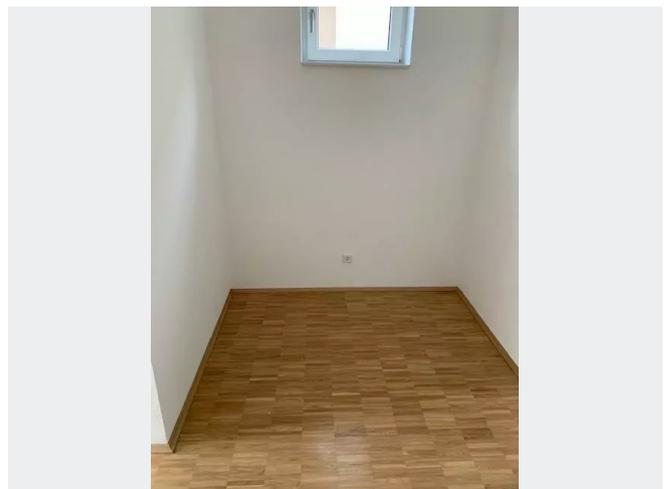
Dachterrasse



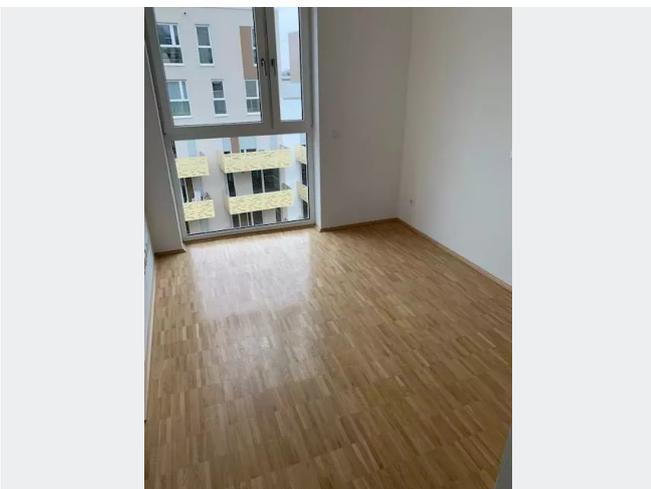
Flurbereich



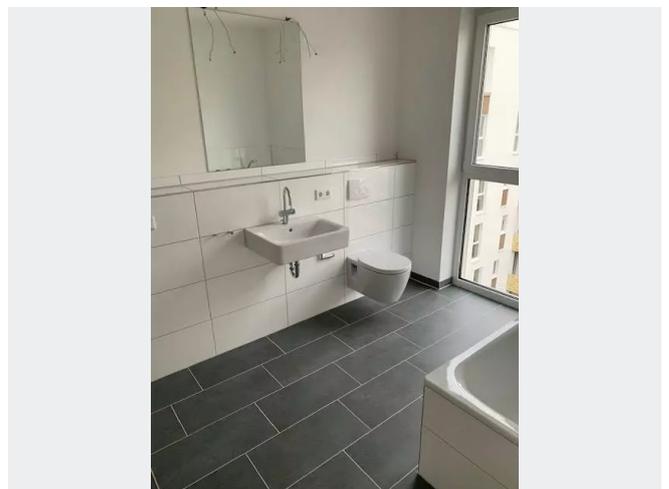
Gäste WC



Ankleidebereich



Schlafbereich

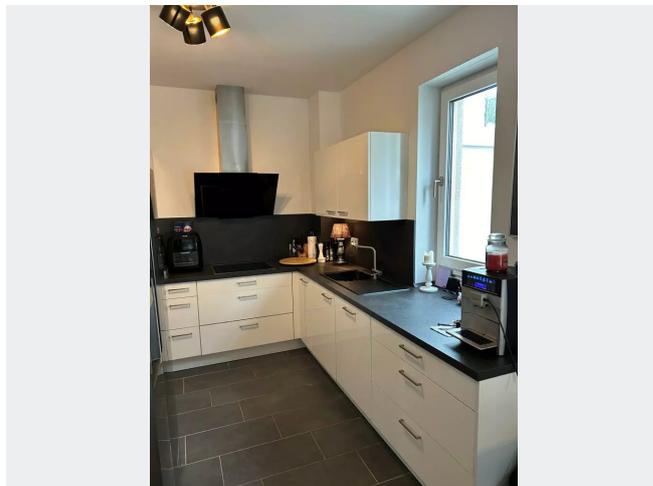


Badezimmer

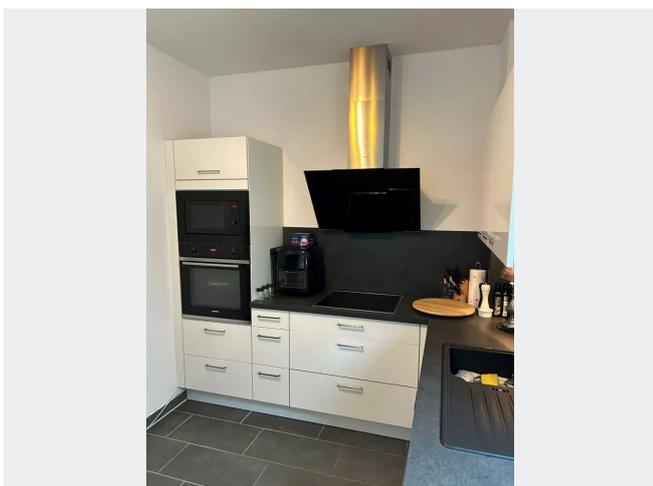
## BILDER



Ebenerdige Dusche



Einbauküche



Einbauküche



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Primus Service GmbH	27 m
Primus Service GmbH	27 m
Delfin Kosmetikstudio	107 m
Tele Pizza	142 m
Gaststätte Im Briefkasten - Essen	164 m
... und 280 weitere	

### Bildung

Schwimmschule Swim2Grow Essen - Contilia	251 m
Unterricht	312 m
Schule	321 m
Luisenschule Essen	334 m
Internationale Musikschule VIRTUOSE Essen - Unterricht in Englisch & Russisch	352 m
... und 61 weitere	

### Sonstiges

Commerzbank	105 m
Geldautomat Commerzbank	118 m
Deutsche Bank SB-Stelle	131 m
Deutsche Bank Filiale	131 m
Deutsche Post Shop Essen GmbH	136 m
... und 51 weitere	

### Auto und Verkehr

Garage 13	109 m
Autohaus B & B GmbH	217 m
KB-Turbo	226 m
Hirschlandplatz	242 m
Essen Hauptbahnhof Deutschland	268 m
... und 63 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Frau Ingeborg Menzenhauer	162 m
Frau Dr. med. Verena Bhakdi-Gerl	162 m
Zahnärzte Dr. med. dent. Frauke Barfeld und Daniel Schaub	199 m
Praxis Central - Frauenärzte/Pränataldiagnostik	208 m
Herr Dr. med. Dipl.-Biochem. Ralf Glaubitz	208 m
... und 120 weitere	

### Einkaufen

Kamps Bäckerei	236 m
Ditsch U-Bahnpassage Essen Hauptbahnhof	237 m
BackWerk	252 m
Kamps Bäckerei	263 m
Kamps Bäckerei	269 m
... und 52 weitere	