

Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



IHR ANSPRECHPARTNER

Manuel Röhrig

Johanniskirchstr. 76

45329 Essen

Telefon: 0201 36404-26509

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

IHR OBJEKT

Müller-Breslau-Straße 28b

45130 Essen

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 79 m²

Geschoss 3

Bezugsfrei ab 01.12.2025

Kaltmiete 1.047,00 €

+ Nebenkosten 262,00 €

inkl. Heizkosten 94,00 €

Gesamtmiete 1.403,00 €

Kautions 3.141 €

Expose-Nr. 1843-30-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Attraktiv und modern wohnen in Essen-Rüttenscheid

Energieeffiziente Bauweise nach KfW 70-Standard

Tiefgarage und Aufzugsanlagen

3. Obergeschoss rechts

Balkon

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 „1843-30-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

Eine der begehrtesten Lagen von Essen ist der Stadtteil Rüttenscheid. Sehr zentral gelegen und mit der beliebten „Rüttenscheider Straße“ hat sich der Stadtteil zu einem In-Viertel entwickelt. Rüttenscheid bietet zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Restaurants, Boutiquen und Cafés. Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten finden Sie ebenfalls vor Ort. Sie können alle Vorteile einer Großstadt genießen und ebenso eine ausgewogene Mischung aus Kultur- und Freizeitangeboten sowie viele Grünanlagen in direkter Umgebung nutzen.

Der Standort ist sehr gut an das innerörtliche und überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Über eine Busverbindung, die nur 100 Meter von den Wohnungen entfernt ist, sind die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof gut zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Süd-Bahnhof und der Anschluss an die Autobahn A52, wodurch eine sehr gute Anbindung an die Stadt Düsseldorf und den Flughafen gewährleistet ist.

Sollten Sie die Erholung im Grünen suchen, erwartet Sie innerhalb des Grugaparks eine grüne Idylle. Der Park dient jedoch nicht nur der Naherholung, auch als Spiel- und Sportstätte sowie als Ort für Konzerte und Veranstaltungen ist dieser, inmitten von Rüttenscheid, eine bekannte Location. Auch der nah gelegene Baldeneysee bietet Raum für gemütliche Spaziergänge oder für sportliche Aktivitäten.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Moderne und stilvolle Ausstattung mit Parkettböden und Fußbodenheizung
- Maler- und Tapezierarbeiten inbegriffen (Raufasertapete)
- Modern ausgestattetes Bad mit großer Spiegelfläche, bodentiefer Dusche, Badewanne sowie Handtuchheizkörper
- dreifach isolierverglaste Fenster
- Elektrische Rollläden überwiegend bodentiefe Fenster
- Videogegensprechanlage
- Balkon
- Privater Kellerraum
- Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss
- Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes möglich

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

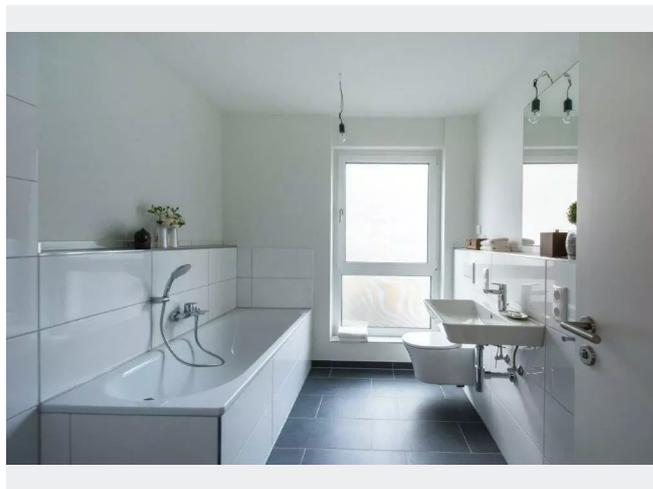
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter www.vivawest.de/vermietungsversprechen finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

BILDER



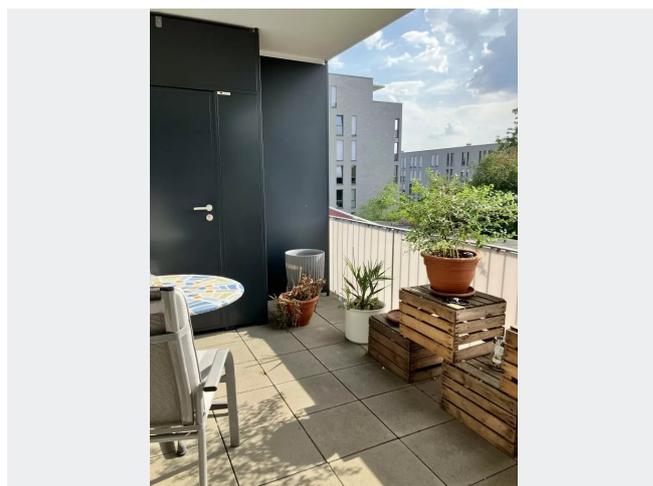
Vorderansicht



Badezimmer (Beispiel)



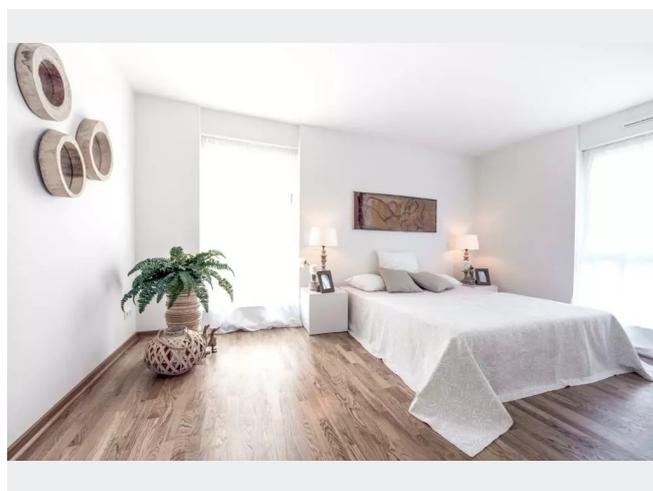
Wohnbeispiel - Wohnzimmer



Balkon



Rückansicht



Wohnbeispiel - Schlafzimmer

BILDER



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Bildung

Grotstollen	64 m
Deutsches Rotes Kreuz KV Essen Erste-Hilfe-Ausbildung & Rettungsdienstschule	68 m
Sport- und Tanzinternat Essen	92 m
ZwergenReich Parc Dunant	143 m
Helmholtz-Gymnasium Essen	247 m
... und 51 weitere	

Gesundheit und Soziales

Fusspflege-Grewing	477 m
Herr Dr. Joachim M. Stengel	483 m
Andreas Apotheke Inh. Ursula M. Semmler	584 m
Barbara Heker-Stenkhoﬀ	603 m
ArsDentalis MVZ Die Zahnärzte Dr. Christoph Schwarz	616 m
... und 112 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Restaurant Wintergarten	164 m
Shell	186 m
Shell	186 m
Yoga-Kupferdreh.de	282 m
EKALETICS Pilates und Massage in Essen bei Eka Jüster	295 m
... und 247 weitere	

Auto und Verkehr

Dietz-Automobile	170 m
Car Wash	182 m
Shell	186 m
Shell	186 m
pitstop.de Essen	290 m
... und 52 weitere	

Einkaufen

Shell	186 m
Shell	186 m
Lidl	485 m
Bäckerei & Konditorei Holtkamp	493 m
Glücklich Unverpackt	582 m
... und 47 weitere	

Sonstiges

Shell	186 m
Post Briefkasten	331 m
Post Briefkasten	339 m
Post Briefkasten	540 m
Post Briefkasten	548 m
... und 30 weitere	