

## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Anna Wenglikowski**  
Johanniskirchstr. 76  
45329 Essen  
Telefon: 0201 36404-0

**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

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Manfredstraße 40  
45131 Essen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	88 m <sup>2</sup>
Geschoss	2
Bezugsfrei ab	31.07.2025
Kaltmiete	1.167,00 €
+ Nebenkosten	242,00 €
inkl. Heizkosten	141,00 €
Gesamtmiete	1.550,00 €
Kaution	3.501 €
Expose-Nr.	1879-137-M



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Entdecken Sie Wohnqualität

Verteilt auf zwölf Gebäude mit vier- und fünfgeschossiger Bauweise und einem zusätzlichen Staffelgeschoss finden Sie im beliebten Stadtteil Essen-Rüttenscheid an der Ursulastraße und Manfredstraße unsere 179 barrierearmen Mietwohnungen. Davon werden 56 Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet. Die modernen Grundrisse der 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit 51 bis 130 Quadratmetern sprechen sowohl Singles als auch Paare aller Altersgruppen sowie Familien an. Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Oberböden und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Elektrische Rollläden an allen Wohnungs fenstern und eine Video- oder Audiogegegsprechanlage bieten weiteren Wohnkomfort. Die Bäder sind mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Ein Teil der Wohnungen verfügt über ein zweites Bad mit WC und Badewanne. Zu den Erdgeschosswohnungen gehört eine Terrasse oder eine Loggia. Die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss sind mit einer Loggia oder einem Balkon ausgestattet. Die im Staffelgeschoss gelegenen Wohnungen überzeugen zum Teil mit einer großzügigen Dachterrasse. Ein Aufzug ermöglicht einen stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen, Keller- und Waschräumen. Eine Tiefgarage mit insgesamt 168 Stellplätzen und 30 Außenstellplätze sichern Ihnen bei Bedarf einen freien Parkplatz. Die Wohnungen werden mit Fernwärme beheizt.

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 „1879-137-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

Leben im Essener Trendviertel

Genießen Sie alle Vorzüge einer Großstadt, sowie eine ausgewogene Mischung aus Kultur und Freizeitangeboten. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe der Rüttenscheider Straße bietet Ihnen zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Apotheken, Arztpraxen sowie Schulen und Kindergärten.

In nur wenigen Gehminuten können Sie in angenehmer Atmosphäre zu jeder

Tageszeit in den Genuss zahlreicher Cafés, Bars und Restaurants kommen. Der Standort ist sehr gut an das innerörtliche und überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Eine Busverbindung, die nur 400 Meter von Ihrer neuen Wohnung entfernt ist, lässt Sie die Essener Innenstadt und den Hauptbahnhof gut erreichen.

Durch den Anschluss an die A52 ist eine sehr gute Anbindung sowohl an angrenzende als auch weiter entfernte Regionen gewährleistet.

Sollten Sie sich nach einer Erholung im Grünen sehnen, bietet sich ein Besuch im Grugapark oder ein gemütlicher Spaziergang am Baldeneysee im Essener Süden an. Für kulturelle Abwechslung sorgt das beliebte Kunstmuseum Folkwang mit beeindruckenden Ausstellungen, sowie die Philharmonie Essen und das Aalto Theater.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Nach Absprache mit dem Vormieter kann die Einbauküche übernommen werden

In der Miete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst, Multimediasversorgung sowie Hausmeisterservice

## 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:

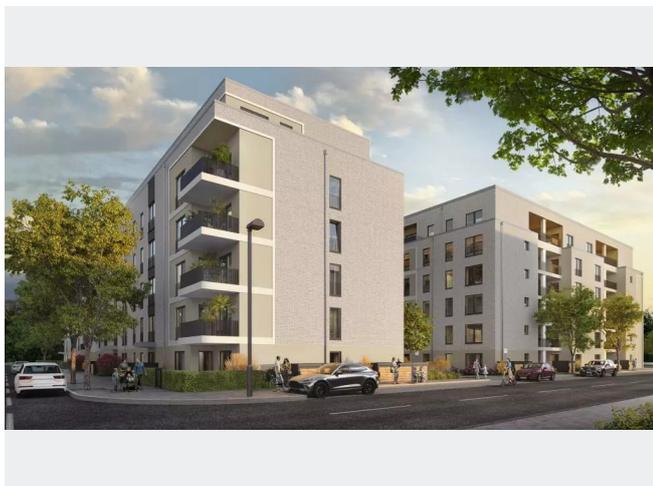
- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

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!

Ein Energieausweis befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt noch in Erstellung und wird nachgereicht, sobald dieser vorliegt.

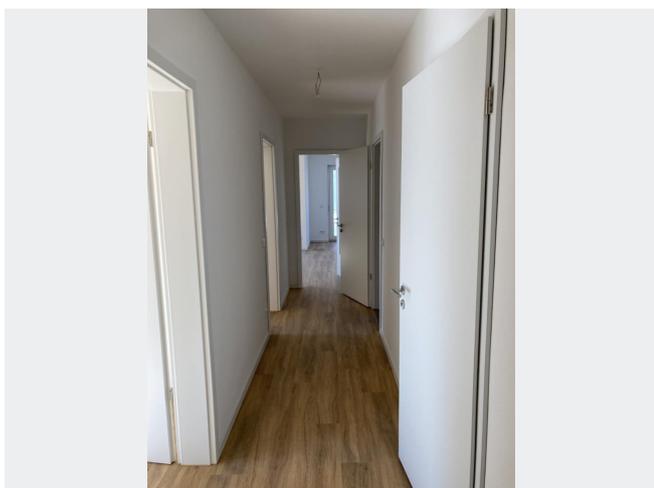
## BILDER



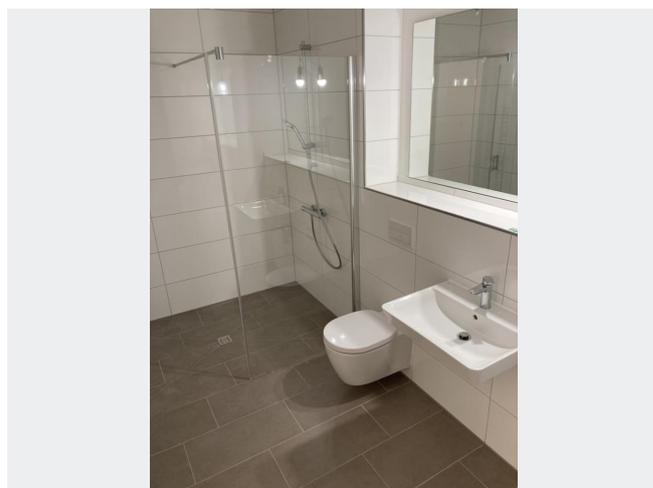
Straßenansicht



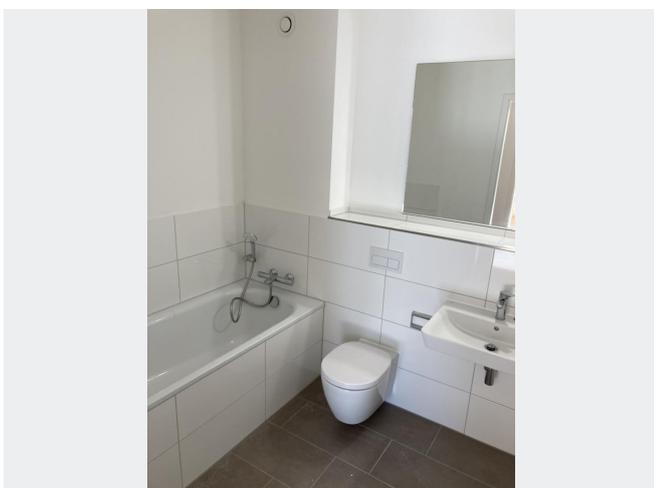
360-Grad Begehung



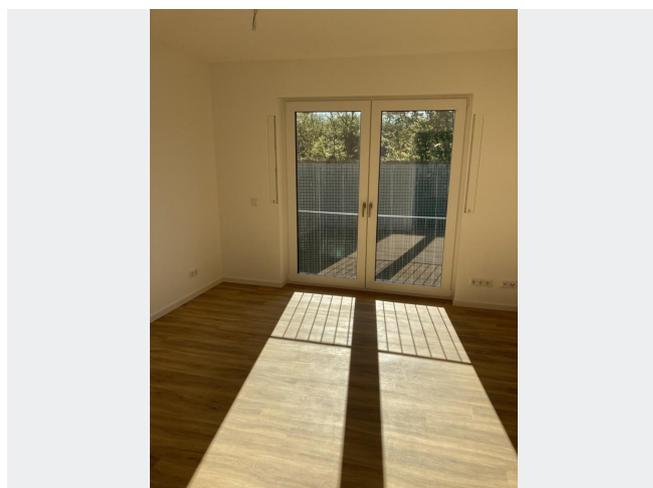
Flur



Badezimmer 1

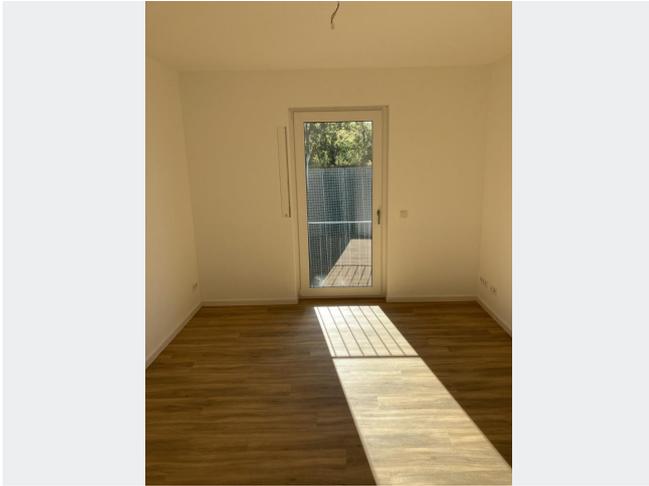


Badezimmer 2

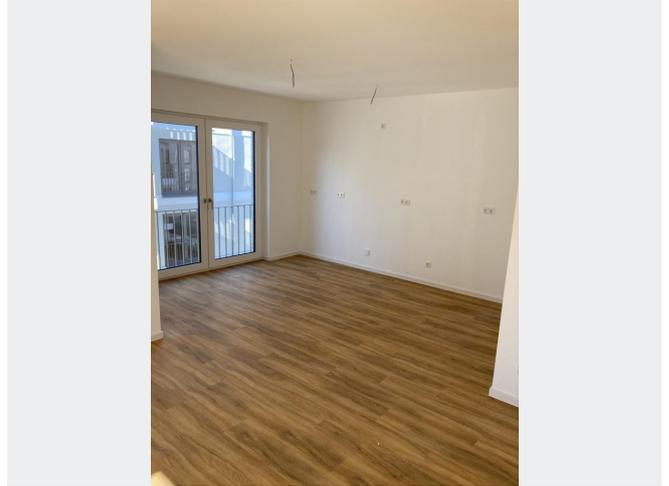


Schlafzimmer

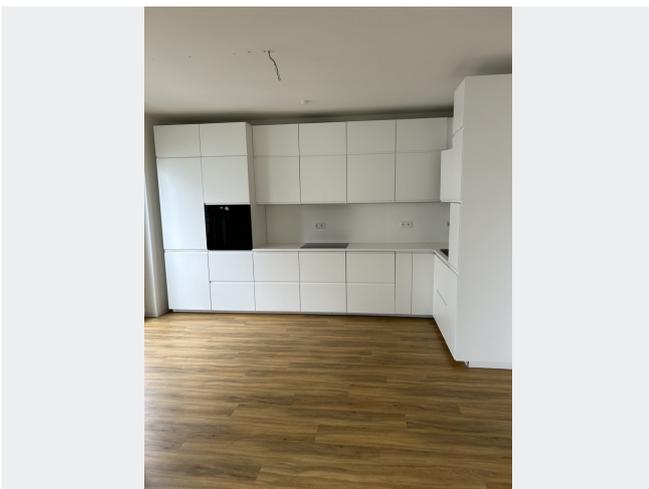
## BILDER



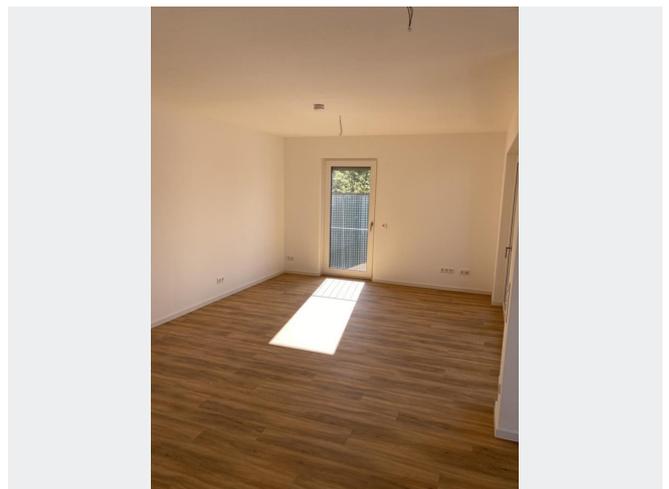
Kinderzimmer/Büro



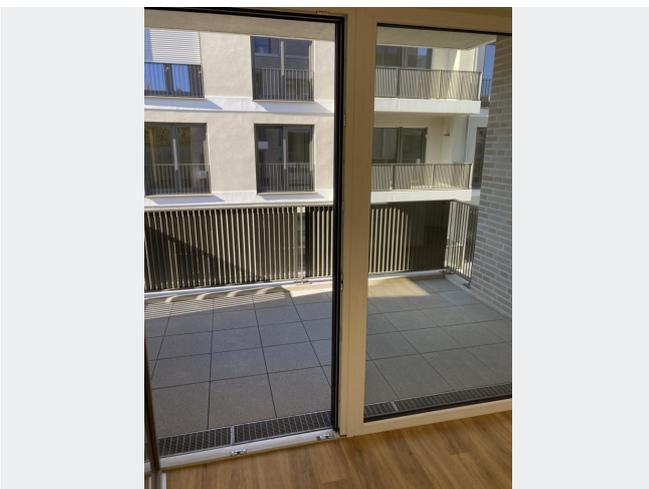
Küche



Einbauküche



Wohnzimmer



Balkon



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS

