

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

AUSSTATTUNG

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

ENERGIEAUSWEIS

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

IHR OBJEKT

Manfredstraße 44
45131 Essen

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	105 m ²
Geschoss	3
Bezugsfrei ab	31.08.2025
Kaltmiete	1.502,00 €
+ Nebenkosten	249,00 €
inkl. Heizkosten	169,00 €
Gesamtmiete	1.920,00 €
Kaution	4.506 €
Expose-Nr.	1879-161-M



OBJEKTDESCHEIBUNG

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 Wohnungsfenstern 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 „1879-161-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 vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

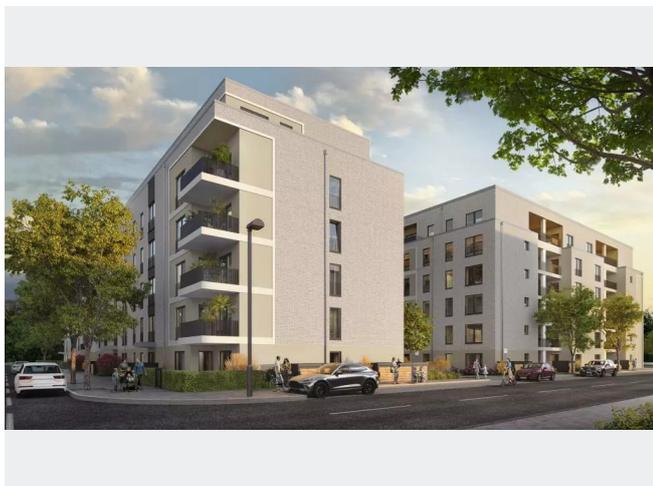
- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

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!

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

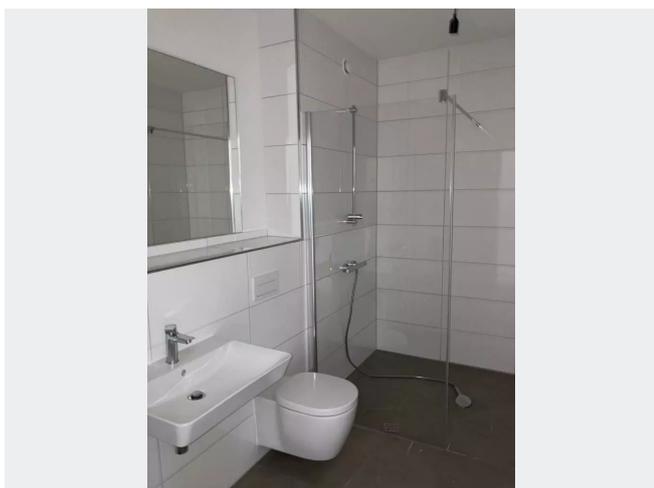
BILDER



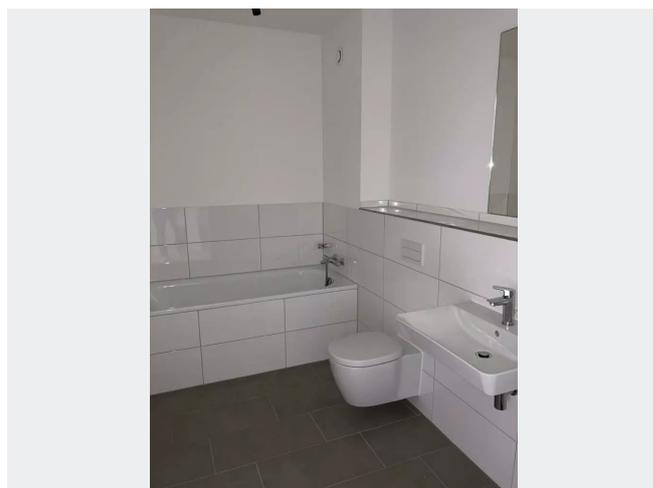
Straßenansicht



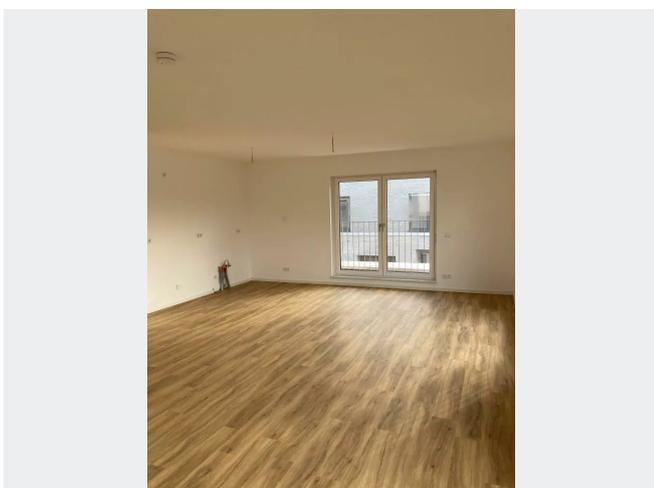
QR CODE



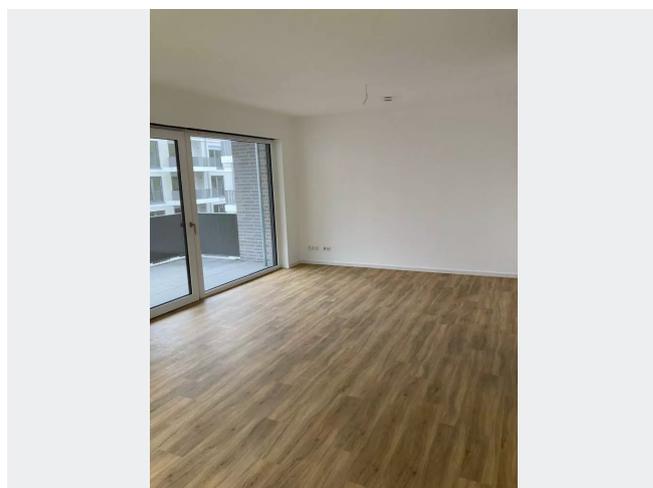
Badezimmer 1



Badezimmer 2



Küche



Wohnzimmer

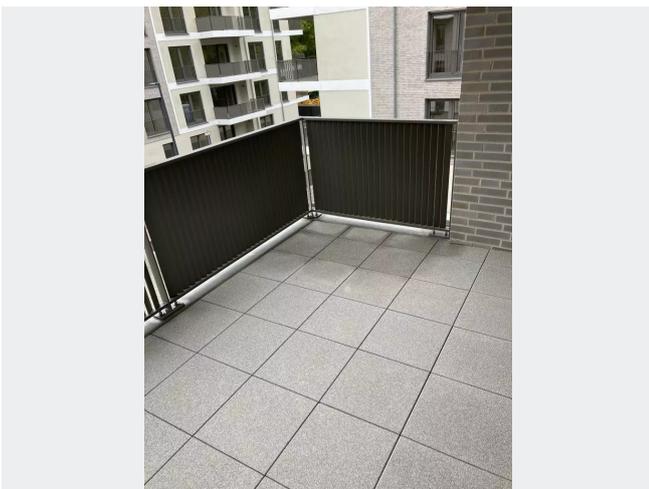
BILDER



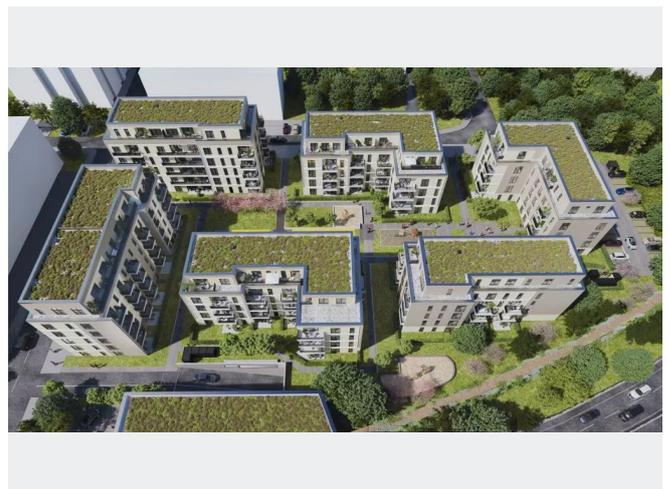
Schlafzimmer



Flur



Balkon

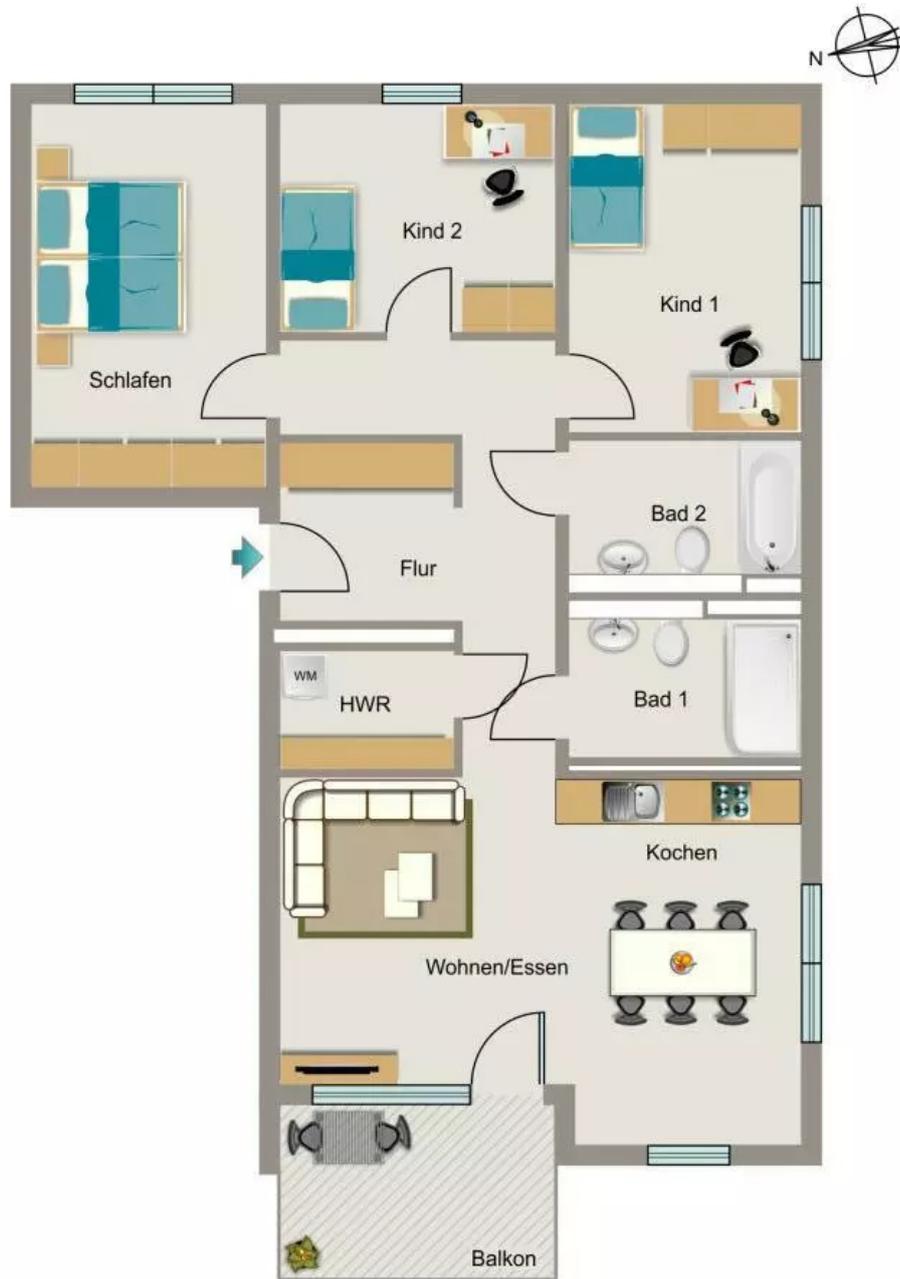


Vogelperspektive

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey couch and smiling while looking at his smartphone. The background is a bright, modern living room. A blue circular callout bubble contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large, bold, white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger, followed by the phone number "0209 380-11000" and "0151 72777077". There are also icons for "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". The Vivawest logo is in the bottom right corner.

Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Bildung

Schlagzeug pauken Schlagzeugunterricht - Schlagzeugvermietung	112 m
Fröbel-Kindergarten am Alfried Krupp Krankenhaus	170 m
[MA] Music Academy Essen 1st Class Rock & Jazz School	334 m
Unterricht	548 m
Kita am Kruppwald	613 m
... und 15 weitere	

Sonstiges

Post Briefkasten	237 m
Post Briefkasten	313 m
Deutsche Post Filiale 833	396 m
Sparkasse Essen - Geldautomat	463 m
Post Briefkasten Eduard-Lucas-Str./Ecke Florastr.	588 m
... und 10 weitere	

Auto und Verkehr

Dirk Matysiak	120 m
ASKK Automaten-Service Kroth-Kerkhoff e.K.	240 m
Kfz H. Langhans	258 m
TotalEnergies Tankstelle	519 m
TotalEnergies Tankstelle	519 m
... und 14 weitere	

Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. Matthias Benn	173 m
Herr Peter Lechtenbörger	173 m
Kardiologie Essen	173 m
Herr Dr. med. Manfred Lehmann	173 m
Herr Arnulf Müller	175 m
... und 89 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

five stars fitness Essen	194 m
Viola	232 m
My Dad Made	240 m
27Cosmetics GmbH	249 m
Fischerei	254 m
... und 146 weitere	

Einkaufen

ALDI Nord	196 m
Netto Marken-Discount	245 m
EDEKA Peine	301 m
Coffee Pirates Kaffeerösterei - Essen	304 m
Edwin Heidrich Bäckerei & Konditorei	350 m
... und 18 weitere	