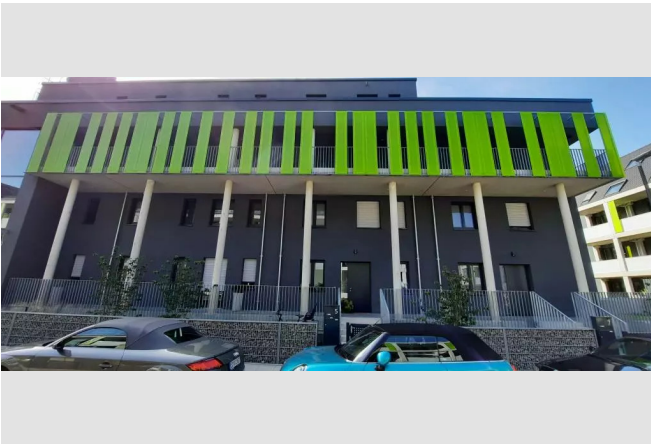


## Großzügige Maisonette mit Einfamilienhauscharakter



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Susann de Greef**

Johanniskirchstr. 76

45329 Essen

Telefon: 0201 36404-26517

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse

### IHR OBJEKT

Köndgenstraße 5

45131 Essen

Zimmer 4

Wohnfläche ca. 117 m<sup>2</sup>

Geschoss 2

Bezugsfrei ab 01.10.2026

Kaltmiete 1.708,00 €

+ Nebenkosten 357,00 €

inkl. Heizkosten 175,00 €

Gesamtmiete 2.240,00 €

Kaution 5.124 €

Expose-Nr. 1900-40-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieser moderne, attraktive Neubau im Szeneviertel Essen Rüttenscheid bietet alles, was man sich von einem angenehmen Stadtleben wünscht, ohne auf die Vorzüge attraktiver Freizeitangebote verzichten zu müssen.

Unsere Wohnungen verfügen über modernen Wohnkomfort und Sicherheit durch unser 'Smart Home System'.

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 „1900-40-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Der Standort für dieses neue Wohnquartier ist nur wenige Meter vom Rüttenscheider Zentrum entfernt und fußläufig gut erreichbar. Hier können Sie in angenehmer Atmosphäre zu jeder Tageszeit in den Genuss der zahlreichen Cafés, Bars und Restaurants kommen. Viele kleine Geschäfte und Boutiquen laden zum Bummeln ein.

Ebenfalls finden Sie hier sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und Banken. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Der ca. 800 Meter entfernte Anschluss an die A52 verbindet Sie optimal mit den angrenzenden und weiter entfernten Regionen.

Auch die Essener Innenstadt erreichen Sie nach nur zwei Kilometern.

Sollten Sie neben den zahlreichen Freizeitangeboten im Stadtteilzentrum von Essen Rüttenscheid die Erholung im Grünen suchen, bietet sich ein Besuch im Grugapark und in der Grugapark-Therme an. Der Baldeneysee im Essener Süden lädt zu einem gemütlichen Spaziergang entlang des Wassers ein. Für kulturelle Abwechslung sorgt das beliebte Folkwang Museum mit beeindruckenden Ausstellungen.

Süden lädt zu einem gemütlichen Spaziergang entlang des Wassers ein. Für kulturelle Abwechslung sorgt das beliebte Museum Folkwang mit beeindruckenden Ausstellungen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Diese moderne Haus in Haus Variante hat einen separaten Eingang und verfügt über folgende komfortable Ausstattungen:

Erdgeschoss:

- ein offener Wohn- Kochbereich mit Zugang zur Terrasse
- ein Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und moderner Glasabtrennung
- ein Haushaltsraum (Kellerersatzraum)

Obergeschoss:

- ein Schlafzimmer mit Balkon
- 2 Kinderzimmer
- ein Wannenbad mit Fenster
- Tiefgaragenplatz optional anmietbar

Die Übernahme der Küche ist nach Absprache mit dem Mieter möglich.

Darüber hinaus erwartet Sie mehr Wohnkomfort und Sicherheit durch unser modernes 'Smart Home System':

- Schalter „Licht aus“ im Bereich der Wohnungseingangstür
- Steuerung aller Deckenbeleuchtungen, Universaldimmer im Wohn- und Essbereich sowie in der offenen Küche
- Zeit- und Komfortsteuerungen für elektrisch betriebene Rollläden
- Brandalarm durch kompatible Rauchwarnmelder
- Einbruchalarm durch Tür- und/oder Fensterkontakte sowie einem Bewegungssensor

## 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

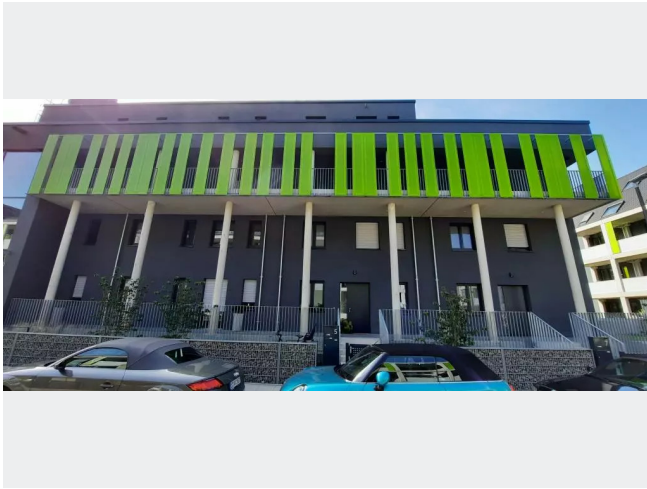
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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



Hausansicht



Küche



Wohn-Essbereich



Küche



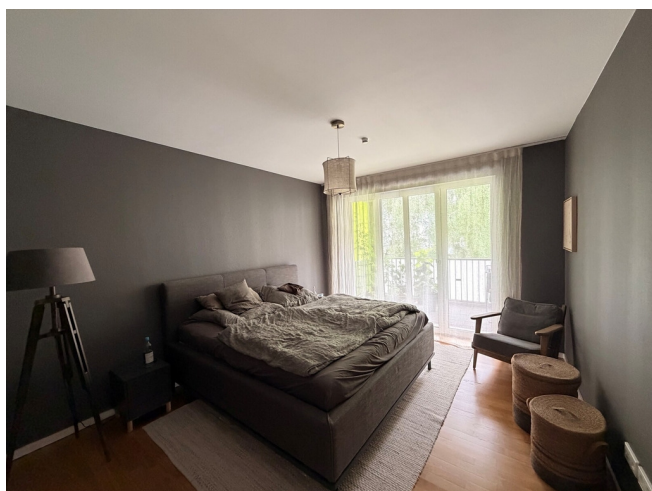
Duschbad



Wannenbad



## BILDER



Schlafzimmer



Wannenbad



1. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



1. Kinderzimmer



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Sonstiges

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| Post Briefkasten Eduard-Lucas-Str./Ecke Florastr. | 52 m  |
| Deutsche Post Filiale 833                         | 256 m |
| Sparkasse Essen - Geldautomat                     | 297 m |
| Post Briefkasten                                  | 403 m |
| Briefkasten deutsche Post                         | 484 m |
| ... und 11 weitere                                |       |

### Bildung

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Tagesmutter Rüttenscheid - Die Wuselmäuse | 246 m |
| Unterricht                                | 264 m |
| F. J. Malzewski                           | 392 m |
| Hautfaktor GmbH                           | 408 m |
| Ruhrpiraten - pme Familienservice         | 558 m |
| ... und 27 weitere                        |       |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                                 |       |
|-------------------------------------------------|-------|
| Sa Rang Bang Restaurant                         | 57 m  |
| YOGAHOF - Zentrum für Iyengar-Yoga & Gesundheit | 111 m |
| REWE To Go bei Aral                             | 115 m |
| REWE To Go bei Aral                             | 115 m |
| Aral                                            | 134 m |
| ... und 185 weitere                             |       |

### Auto und Verkehr

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| SSH Essen   IFM Kfz-Gutachter | 88 m  |
| GTÜ-KFZ-Prüfstelle Essen      | 113 m |
| Aral                          | 134 m |
| Aral                          | 134 m |
| Ecoshine Deutschland GmbH     | 240 m |
| ... und 17 weitere            |       |

### Einkaufen

|                     |       |
|---------------------|-------|
| REWE To Go bei Aral | 115 m |
| REWE To Go bei Aral | 115 m |
| REWE To Go bei Aral | 115 m |
| Aral                | 134 m |
| Aral                | 134 m |
| ... und 24 weitere  |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                                                        |       |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| Dr. Rolf Maek                                                          | 215 m |
| VillaVita - Praxis für Osteopathie, Chirotherapie und Ganzheitsmedizin | 246 m |
| Dr. Ajmal Masroor Facharztpraxis für Allgemeinmedi                     | 249 m |
| Dentist Dr. med.dent. C. J. Hayim MSc.                                 | 252 m |
| Dr. Andreas Schumann, Dr. Bergild Mohr & Uwe Schumann                  | 290 m |
| ... und 122 weitere                                                    |       |