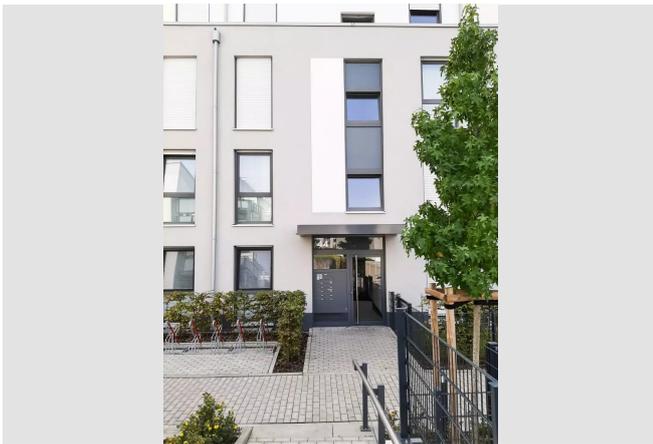


## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### 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

- Aufzug
- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Giesebrechtstraße 44

45144 Essen

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 63 m<sup>2</sup>

Geschoss 1 von 4

Bezugsfrei ab 01.11.2025

Kaltmiete 684,00 €

+ Nebenkosten 215,00 €

inkl. Heizkosten 77,00 €

Gesamtmiete 976,00 €

Kaution 2.052 €

Expose-Nr. 1923-45-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Lage der Wohnungen bietet alles, was man sich von einem angenehmen Stadtleben wünscht, ohne auf die Vorzüge attraktiver Freizeitangebote verzichten zu müssen. Der Standort für das neue Wohnquartier liegt rund 3,5 Kilometer westlich der Essener Innenstadt, im Stadtteil Frohnhausen, und verfügt über eine gute Infrastruktur. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar.

Der Standort ist sehr gut an das innerörtliche und überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Über eine S-Bahn-Haltestelle, die nur wenige Meter von den neuen Wohnungen entfernt ist, sind die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anschluss an die Autobahn A40, wodurch eine sehr gute Anbindung an die angrenzenden und weiter entfernten Regionen gewährleistet ist.

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 „1923-45-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 Wohnung befindet sich in der 1. Etage des modernen Neubaus und ist barrierefrei durch einen Aufzug erreichbar.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Diese moderne Wohnung verfügt über folgende komfortable Ausstattung:

- ein offener Wohn- und Kochbereich mit Zugang zum Balkon
- ein Schlafzimmer
- ein Duschbad mit moderner Glasabtrennung und Platz für Waschmaschine und Trockner

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

- pflegeleichter, moderner Design-Vinyl-Böden in allen Wohnräumen
- Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- Rollläden an allen Fenstern
- Videogegegsprechanlage
- Aufzugsanlage in jedem Gebäude, so dass alle Geschosse stufenlos erreichbar sind
- privater Kellerraum zu jeder Wohnung

Die Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes ist optional möglich.

## 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

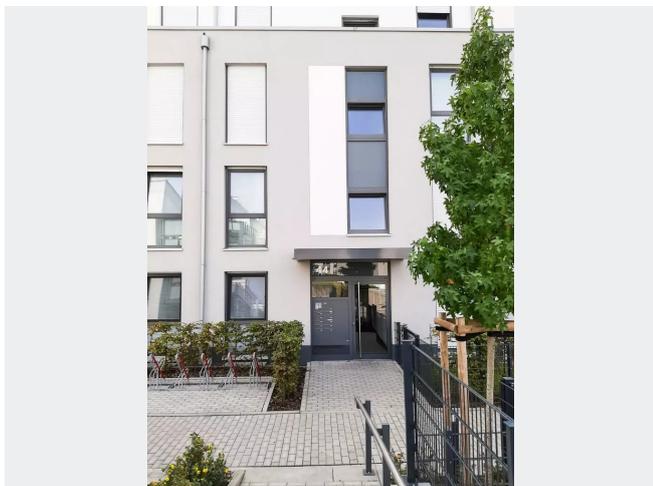
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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!

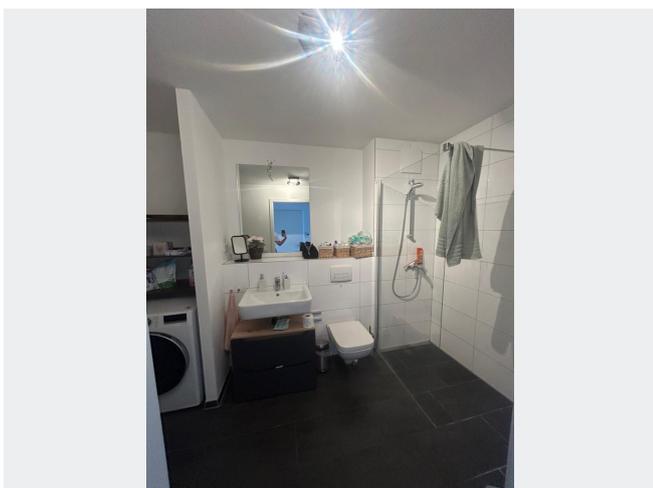
## BILDER



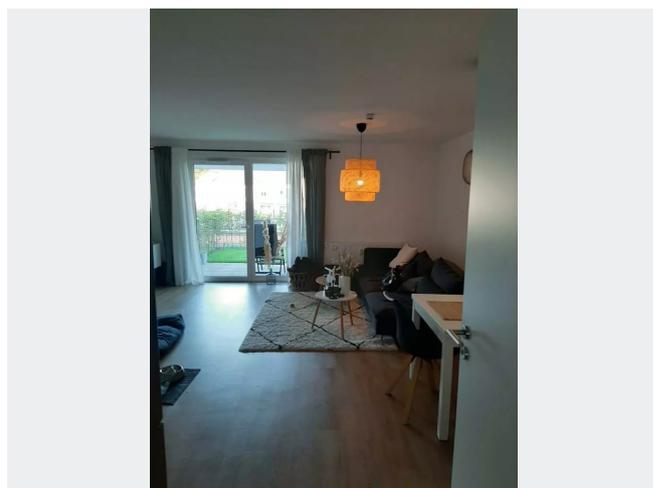
Hausansicht



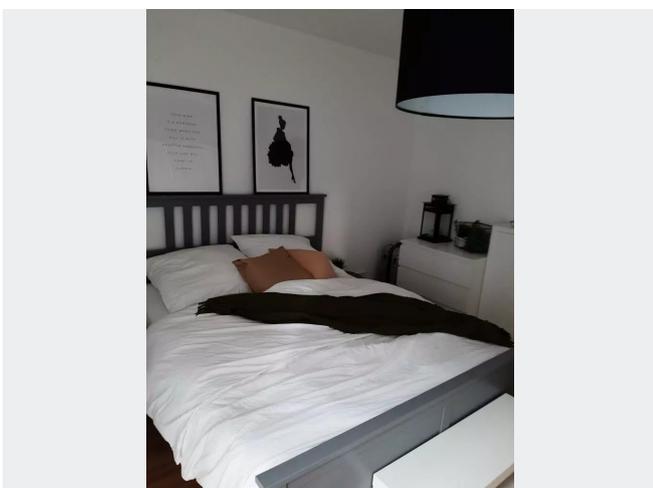
Küche



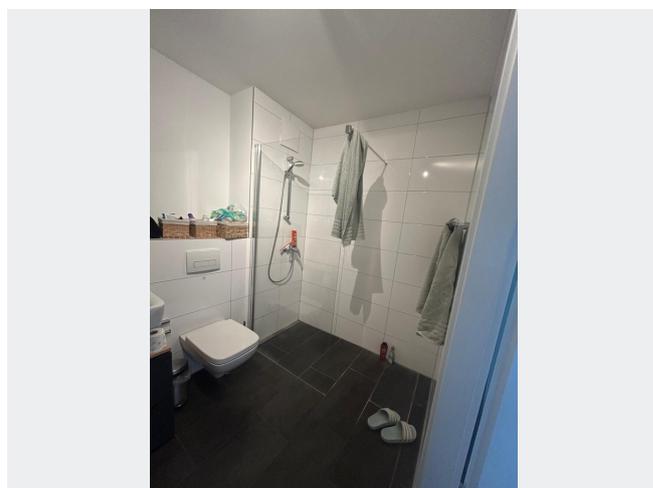
Bad



Bsp. Wohnzimmer

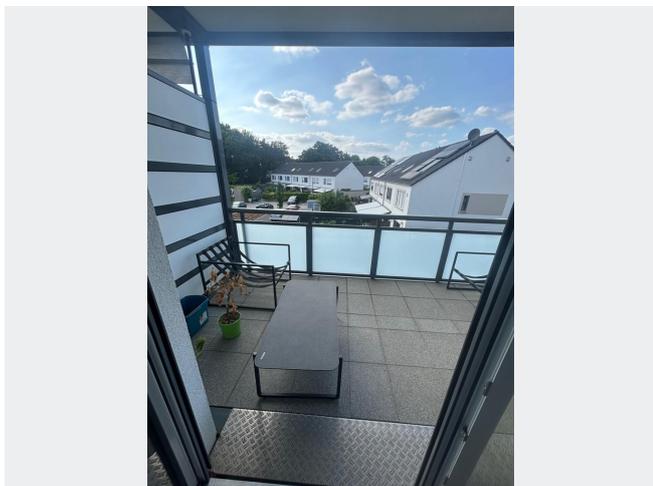


Schlafzimmer

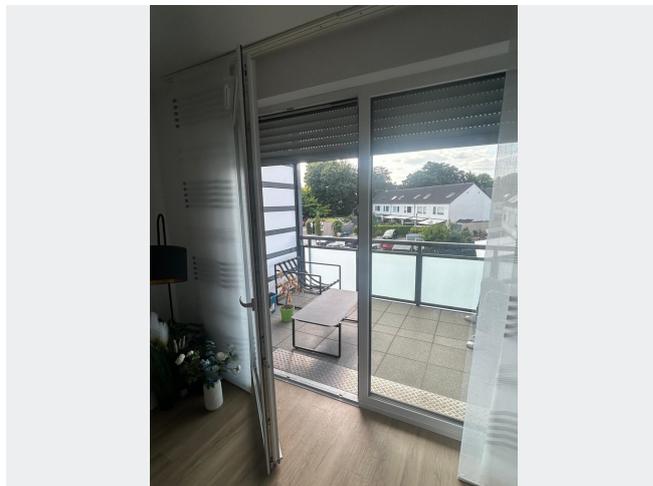


Bad

## BILDER



Balkon



Balkon

Per Chat zur neuen Wohnung!

# JEDERZEIT UND ÜBERALL!

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

VVWCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Praxis für Podologie und Fußpflege Manuela Brauße	63 m
Parkplatz Noweda	491 m
Praxis Frau Dr. Dian Ulrich	520 m
Wieland Dietrich, private practice dermatology	525 m
Frau Dipl.-Psych. Elke Witt	560 m
... und 49 weitere	

### Einkaufen

Ria money transfer	277 m
Cafe-Restaurant Hosselmann GmbH & Co. KG	306 m
REWE Schyra oHG	319 m
Aral	395 m
Aral	395 m
... und 27 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Schrebergarten Verein Frohnhausen	76 m
Café Kaplan	89 m
Ria money transfer	277 m
Ria money transfer	277 m
Calisthenics Park Essen Frohnhausen	284 m
... und 125 weitere	

### Bildung

VKJ-Kinderhaus Kleine Oase	102 m
Gervinusschule	386 m
Gervinusschule	386 m
Schulen, Gesamtschulen Bockmühle	444 m
Evangelischer Kindergarten	459 m
... und 43 weitere	

### Auto und Verkehr

Essen Frohnhausen S	207 m
Autoteile König	290 m
Leasing-Rückläufer Service	308 m
Auto Topal	335 m
Nrw Wasch GmbH	364 m
... und 27 weitere	

### Sonstiges

Ria money transfer	277 m
Sparkasse Essen - ATM	569 m
Sparkasse Essen - SB-Center	569 m
Deutsche Post Filiale 506	653 m
Briefkasten - Deutsche Post	662 m
... und 8 weitere	