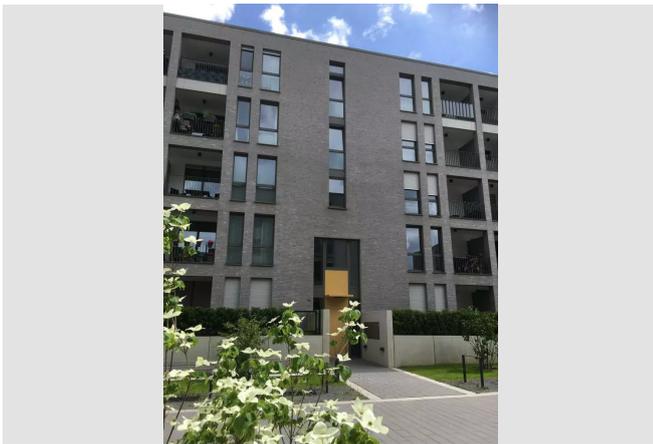


## Hier schlägt besonders das Herz für Singles und Paare



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Manuel Röhrig**

Johanniskirchstr. 76

45329 Essen

Telefon: 0201 36404-26509

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Anna-Heinemann-Weg 21

45131 Essen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	67 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 5
Bezugsfrei ab	01.12.2025
Kaltmiete	912,00 €
+ Nebenkosten	213,00 €
inkl. Heizkosten	104,00 €
Gesamtmiete	1.229,00 €
Kaution	2.736 €
Expose-Nr.	1963-16-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

PARC DUNANT ist ein neues Wohnquartier im Essener Szeneviertel Rüttenscheid mit anspruchsvoller städtebaulicher Struktur, ausgeprägter Freiraumgestaltung mit einem zentralen Boulevard sowie einem nachhaltigen Mobilitätskonzept.

Alle Wohnräume sind mit Parkettoberböden und Fußbodenheizung ausgestattet. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

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 „1963-16-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 Lage der Wohnungen bietet alles, was Sie sich von einem angenehmen Leben in der Stadt wünschen, ohne auf die Vorzüge attraktiver Freizeitangebote verzichten zu müssen. Der Standort für das neue Wohnquartier ist nur etwa 1 Kilometer vom Rüttenscheider Zentrum entfernt. In angenehmer Atmosphäre können Sie hier zu jeder Tageszeit in den Genuss der zahlreichen Cafés, Bars und Restaurants kommen. Die Essener Innenstadt erreichen Sie nach drei Kilometern. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Banken, Apotheken und Ärzte. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Der ca. 1 Kilometer entfernte Anschluss an die A52 verbindet Sie optimal mit den angrenzenden und weiter entfernten Regionen. Sollte neben den zahlreichen Freizeitangeboten im Stadtteilzentrum von Essen-Rüttenscheid die Erholung im Grünen gesucht werden, bietet sich ein Besuch im Grugapark und in der Grugapark-Therme an.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Ihre Pluspunkte:

- moderne Ausstattung
- elektrischen Rollläden und Videogegensprechanlagen
- Bodengleiche Dusche mit Glasduschkabine
- Barrierefreie Ausstattung mit Aufzugsanlage
- Waschmaschinenstellplatz in der Wohnung
- Privater Kellerraum
- Übernahme einer Einbauküche ist in Abstimmung mit den Vormietern möglich
- Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes optional 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

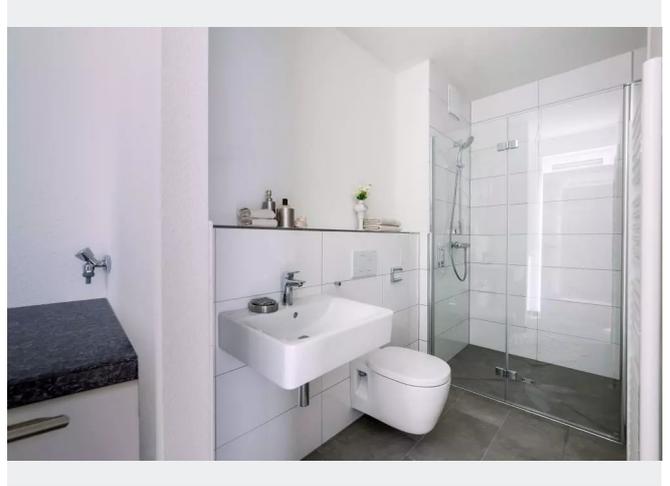
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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

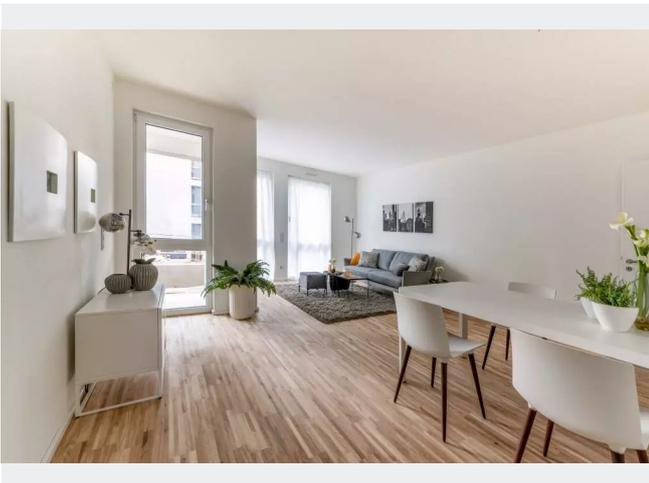
## BILDER



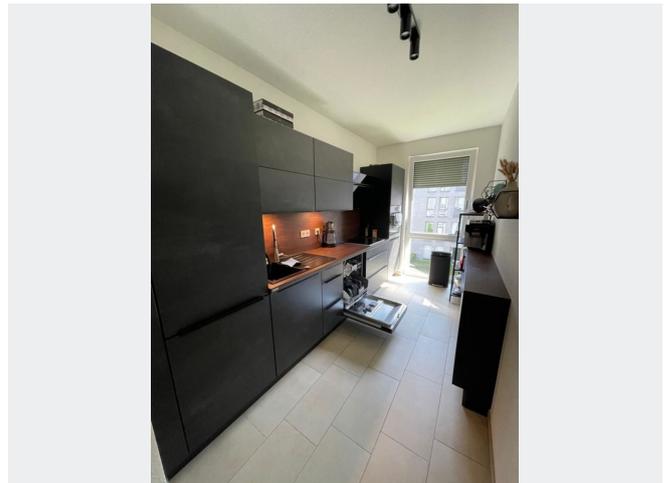
Gebäudefront



Wohnbeispiel Badezimmer



Wohnbeispiel Wohn-/Essbereich



Einbauküche

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

### Bildung

ZwergenReich Parc Dunant	69 m
Grotstollen	74 m
Sport- und Tanzinternat Essen	186 m
VKJ Kinderhaus MitEinander	333 m
Helmholtz-Gymnasium Essen	339 m
... und 35 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Shell	229 m
Shell	229 m
VitalKi Spirit & Stones	327 m
Melody Wellness Studio	436 m
Kiosk Hexenstübchen am Walpurgistal	447 m
... und 193 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Maria Cizauskas	173 m
Andrea Pühler	186 m
Herr Dr. Joachim M. Stengel	515 m
Dr. med. Stefan P. Müller	539 m
Fusspflege-Grewing	553 m
... und 107 weitere	

### Auto und Verkehr

Car Wash	226 m
Shell	229 m
Shell	229 m
pitstop.de Essen	310 m
Joachim Kufen GmbH   Citroën Vertragspartner	361 m
... und 39 weitere	

### Einkaufen

Shell	229 m
Shell	229 m
Shell Café	245 m
Fressnapf Essen-Süd XXL	475 m
Bäckerei & Konditorei Holtkamp	513 m
... und 33 weitere	

### Sonstiges

Shell	229 m
Post Briefkasten	240 m
Post Briefkasten	433 m
Post Briefkasten	508 m
Post Briefkasten	622 m
... und 25 weitere	