

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



### IHR ANSPRECHPARTNER

#### **Melanie Heller**

Aachener Str. 340-346

50933 Köln

Telefon: 0221 13997-24017

#### **VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Garage / Stellplatz
- Keller
- rollstuhl-geeignet

### IHR OBJEKT

Louise-Straus-Straße 38

50321 Brühl

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 88 m²

Geschoss 0

Bezugsfrei ab ab sofort

Kaltmiete 1.235,00 €

+ Nebenkosten 239,00 €

inkl. Heizkosten 141,00 €

Gesamtmiete 1.615,00 €

Kaution 3.705 €

Expose-Nr. 1982-128-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Unsere moderne Mietwohnungsanlage wurde 2023 errichtet und bildet ein Carré um den innenliegenden öffentlichen Quartiersplatz, der zum Verweilen einlädt. Die Wohnungen sind barrierearm und verfügen über eine gehobene Ausstattung. Ein Stellplatz kann in der zur Wohnanlage gehörigen Tiefgarage angemietet werden, von dieser ist der Zugang zum Haus möglich. Die Wohnungen verfügen je nach Geschosslage über eine Terrasse oder einen Balkon sowie einen eigenen Kellerraum.

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 „1982-128-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Mietwohnungen liegen südlich der Brühler Innenstadt an der Anna-Seghers-Straße. Im Umkreis von wenigen Kilometern erreichen Sie zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten und Restaurants.

Über die nahegelegenen Bushaltestellen der Linien 706 und 708 erreichen Sie Brühl-Mitte in wenigen Minuten. Von hier aus sind Sie optimal an das ÖPNV-Netz angebunden. So kommen Sie unkompliziert mit dem Zug, oder in ca. 30 Minuten mit dem Auto über die B51 und A55, in die benachbarten Städte Köln und Bonn.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie den beliebten Freizeitpark Phantasialand. Der Kletterwald Schwindelfrei befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet eine Freizeitgestaltung an der frischen Luft. Die beiden Schlösser Augustusburg und Falkenlust laden zum Staunen und Verweilen ein. Für weitere kulturelle Abwechslung sorgt das Max-Ernst-Museum, in dem Malereien und andere Kunstwerke des gleichnamigen Künstlers ausgestellt sind.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die moderne Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit bodengleicher, gefliester Dusche mit Fenster sowie ein separates Gäste-WC, der Wohn-/Küchenbereich ist offen gestaltet. In der Wohnung ist ein moderner Design-Vinyl-Boden in Holzoptik verlegt, Bad und WC sind mit modernen Fliesen ausgestattet. Wände und Decken in Raufaser weiß, gepflegt, nicht frisch gestrichen. Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung, im Bad ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper eingebaut.

## 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!

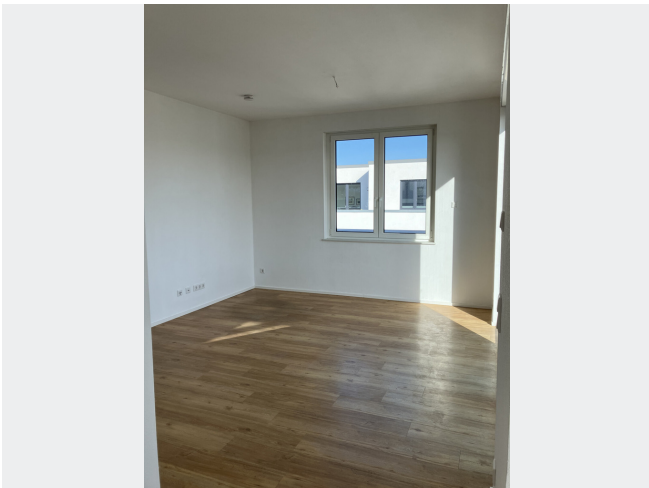
## BILDER



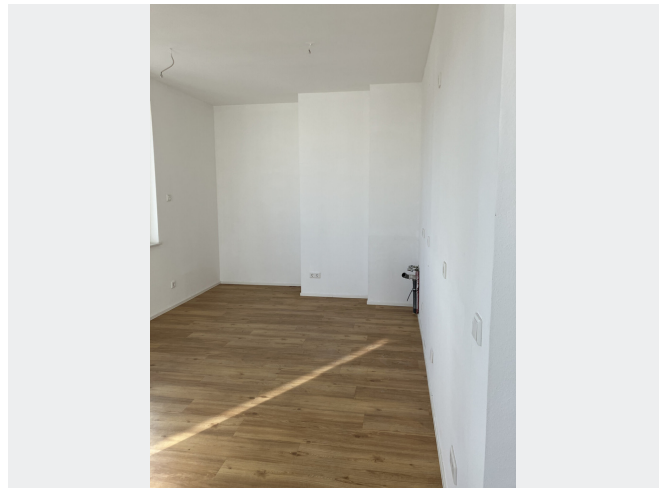
Rückansicht



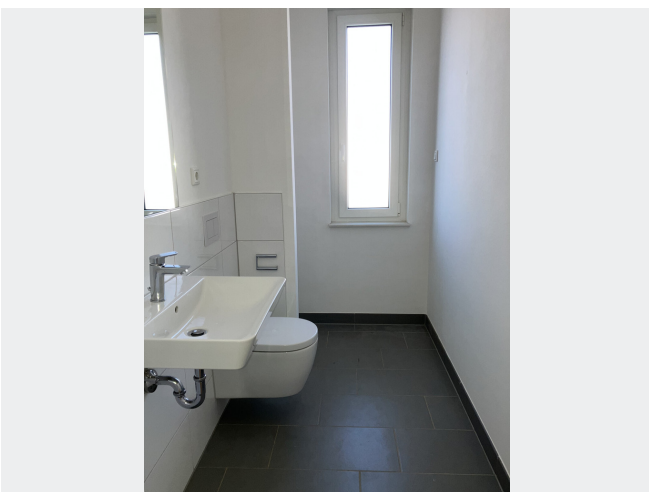
Straßenansicht



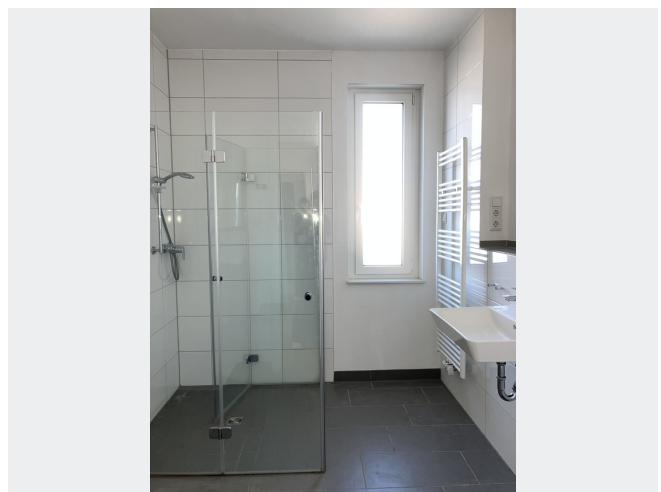
Zimmer



Küchenbereich



Gäste-WC



Tageslichtbad

## BILDER

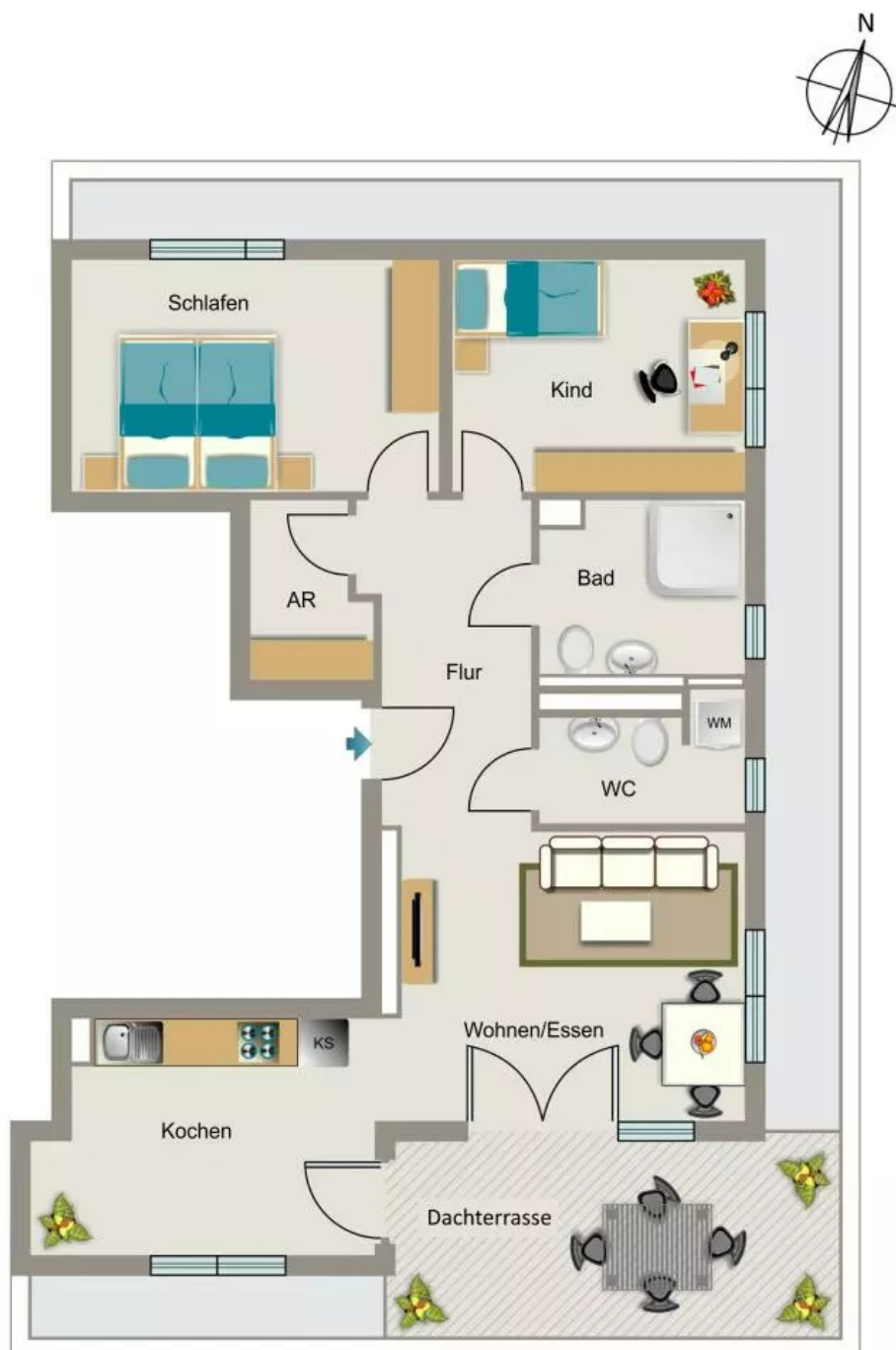


Zimmer



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| Nico's Taverne                                 | 242 m |
| Grill 79                                       | 307 m |
| Original Bootcamp - Outdoor Fitness   Südwiese | 335 m |
| Dirtanlage Südwiese                            | 369 m |
| Südwiese                                       | 389 m |
| ... und 51 weitere                             |       |

### Einkaufen

|                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| Aral                                                      | 552 m |
| Aral                                                      | 552 m |
| Polka Market Brühl, Polnische Spezialitäten, Polski Sklep | 603 m |
| Bäckerei Schneider GmbH                                   | 655 m |
| HIT Trading Group GmbH & Co. KG                           | 656 m |
| ... und 7 weitere                                         |       |

### Bildung

|                                                                         |       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| Karl-Schiller Professional College                                      | 257 m |
| Gesamtschule Brühl                                                      | 332 m |
| Gesamtschule Brühl                                                      | 332 m |
| Städt. Kindergarten                                                     | 359 m |
| 1. Große Brühler Karnevalsgesellschaft Treue Husaren Brühl 1950/55 e.V. | 528 m |
| ... und 6 weitere                                                       |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                                                             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Frau Rita Dokter                                                            | 490 m |
| Annette Jansen                                                              | 491 m |
| Herr Dr. med. Johannes Schumacher                                           | 504 m |
| Dr. Riemer Rechtswissenschaftliche Dienstleistungen UG (haftungsbeschränkt) | 509 m |
| Podologische Praxis Marina Ongbineni                                        | 513 m |
| ... und 18 weitere                                                          |       |

### Auto und Verkehr

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Ramish                                     | 539 m |
| Aral                                       | 552 m |
| Aral                                       | 552 m |
| KFZ - Servicezentrum Valentin Tannenläufer | 552 m |
| DB-Reifenservice                           | 576 m |
| ... und 6 weitere                          |       |

### Sonstiges

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Aral                      | 552 m |
| ING-DiBa - ATM            | 560 m |
| Deutsche Post Filiale 584 | 908 m |
| Geldautomat               | 992 m |