

## Bezugsfertige Neubauwohnung mit barrierearmer und gehobener Ausstattung



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Andreas Witt**  
Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon:

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

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

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Elisenstraße 11  
45139 Essen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	87 m <sup>2</sup>
Geschoss	3 von 5
Bezugsfrei ab	01.09.2026

Kaltmiete	1.048,00 €
+ Nebenkosten	293,00 €
inkl. Heizkosten	131,00 €
Gesamtmiete	1.472,00 €
Kaution	3.144 €

Expose-Nr.	1983-8-M
------------	----------



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Qualität trifft auf Stil und Komfort.  
Verteilt auf zwei Gebäude finden Sie an der Elisenstraße 11-13 sowie am Barbarakirchgang 11-13B insgesamt 64 attraktive, neue Mietwohnungen im Essener Ostviertel.

Die klar strukturierten Grundrisse der 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen 34 und 97 Quadratmetern und sprechen sowohl Singles als auch Paare aller Altersgruppen sowie Familien an.

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 „1983-8-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die neuen VIVAWEST-Mietwohnungen befinden sich im Essener Stadtteil Ostviertel auf dem Gelände der ehemaligen Barbarakirche, das in ein attraktives Wohnquartier umgewandelt wird. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindertagesstätten sind im nahegelegenen Umfeld gut erreichbar.

Durch die Nähe zur A40 erreichen Sie schnell benachbarte Städte wie Mülheim und Bochum. Nur 200 Meter entfernt befindet sich eine Bushaltestelle mit den Linien 155, 154 und NE3, durch die Sie in nur 15 Minuten den Essener Hauptbahnhof erreichen.

Die Lage Ihres neuen Zuhauses bietet ein Leben mit vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. In nur zwei Kilometern Entfernung befinden sich das Einkaufszentrum „Limbecker Platz“ sowie die Essener Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Restaurants. Etwa 15 Kilometer von Ihrem neuen Zuhause entfernt liegt der Baldeneysee. Das beliebte Ausflugziel bietet Wassersportaktivitäten und lädt zum Spazieren und Verweilen ein.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Bäder erhalten einen modernen Fliesenboden. Jedes Bad verfügt über eine bodengleiche Dusche, teilweise auch über eine zusätzliche Badewanne. In einigen Wohnungen ist zudem ein zweites Bad oder Gäste-WC vorhanden. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Zur Ausstattung zählt, neben elektrisch betriebenen Rollläden, auch eine Video-Gegensprechanlage in jeder Wohnung. Zu den Erdgeschosswohnungen gehört jeweils eine Terrasse, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss sind mit einem Balkon ausgestattet und die im Staffelgeschoss gelegenen Wohnungen überzeugen mit einer Dachterrasse. Ein Aufzug in jedem Haus ermöglicht einen stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen und Kellerräumen. Insgesamt 61 Tiefgaragen- und 5 Außenstellplätze sichern Ihnen bei Bedarf einen freien Parkplatz. Die Wohnungen werden über Fernwärme beheizt.

## 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

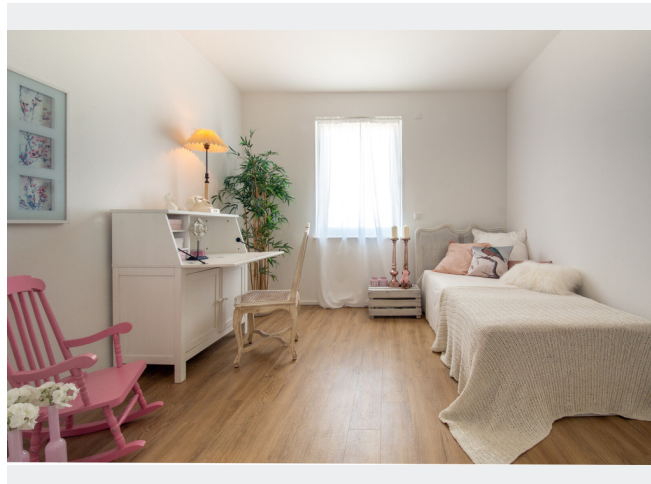
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

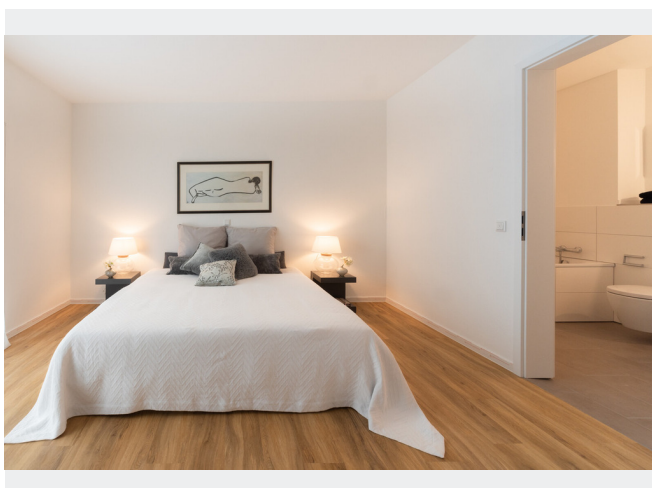
## BILDER



Beispiel Badezimmer



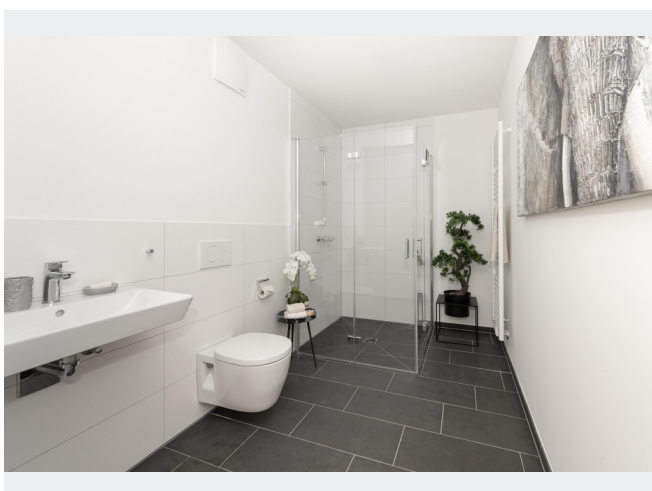
Beispiel Kinderzimmer



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Wohnbereich

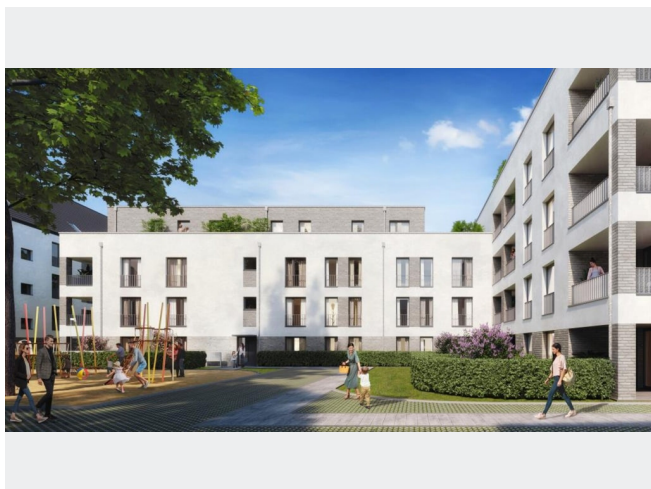


Beispiel Badezimmer



Vogelperspektive

## BILDER



Innenhofansicht



Vorderansicht



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Elisen Park	63 m
Engelbert Park	76 m
Mr. Wasabi	81 m
	82 m
Bücherschrank Eiserne Hand	155 m
... und 84 weitere	

### Sonstiges

OLB-Filiale Essen	455 m
Postkasten	483 m
Nickel Shop - BANTMANN UG	750 m
Post Briefkasten	750 m
Euronet - Geldautomat - ATM	904 m
... und 6 weitere	

### Einkaufen

Sultan Of Sweets	76 m
ALDI Nord	408 m
OIL! Tankstelle	431 m
	460 m
Jumbo Zoo-Markt Essen	524 m
... und 16 weitere	

### Bildung

Theodor-Goldschmidt-Realschule	105 m
Kita "Unsere kleine Farm"	203 m
Kita-Bunte-Noten Erziehung und Bildung ohne Grenzen Ruhr e.V.	378 m
Städtische Kita Elisenstraße	390 m
EMA Europäische Management Akademie	436 m
... und 24 weitere	

### Auto und Verkehr

Helipad Feuerwache Essen-Mitte	133 m
Hassan Mourad Kraftfahrzeugwerkstatt	203 m
HOYER	248 m
X-OFFROAD	254 m
Auto Soika	270 m
... und 40 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Hagewe - Sozialwerk, GmbH	387 m
Dr. med. Martin Elsner - Facharzt für Kinder- und Jugendmedizin	389 m
Herr Christian Wiese	408 m
Podlogie Praxis PesVitalis	482 m
Frau Anna Wilhelmi	678 m
... und 11 weitere	