

## Junge Baumaßnahme - Ein Zuhause mit vielen Vorzügen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Nadine Leyk**  
Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 17003-28523

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

### AUSSTATTUNG

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

### IHR OBJEKT

Breddestraße 47  
45894 Gelsenkirchen

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	121 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 4
Bezugsfrei ab	01.09.2026
Kaltmiete	1.570,00 €
+ Nebenkosten	305,00 €
inkl. Heizkosten	115,00 €
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaution	4.710 €
Expose-Nr.	1990-19-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Verteilt auf fünf Gebäude mit drei Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss finden Sie an der Breddestraße in Gelsenkirchen 74 moderne und barrierearme neue Mietwohnungen.

Die modernen Grundrisse der 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen 64 und 126 Quadratmetern und sprechen sowohl Singles als auch Paare aller Altersgruppen sowie Familien an.

Alle Wohnräume sind mit einem Design-Vinyl-Boden in Holzoptik ausgestattet. Die Bäder erhalten einen modernen Fliesenboden. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Eine Video-Gegensprechanlage und elektrisch betriebene Rollläden sorgen für weiteren Komfort. Alle Wohnungen verfügen über ein Bad mit bodengleicher Dusche. Einige Wohnungen haben zudem ein zweites Bad mit Badewanne oder ein Gäste- WC. Zu jeder Erdgeschosswohnung gehört 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, den Kellerräumen und der Tiefgarage. Zudem sichert Ihnen die Tiefgarage mit 73 Stellplätzen bei Bedarf einen freien Parkplatz. Die Wohnungen werden über Fernwärme beheizt.

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 „1990-19-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Der VIVAWEST-Neubau liegt in der Innenstadt von Gelsenkirchen-Buer an der Breddestraße. Von hier aus gelangen Sie fußläufig zu Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten sowie Lebensmittelgeschäften, Restaurants und Cafés. Durch die Nähe zur A2 und A52 sind Sie bestens an weitere Städte des Ruhrgebiets angebunden. Mit den nahegelegenen Haltestellen der Straßenbahnen 301 und 302 sowie dem Busbahnhof haben Sie einen optimalen Zugang zum ÖPNV-Netz.

Nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt befinden sich die beliebten Einkaufsstraßen von Gelsenkirchen-Buer. Hier laden zahlreiche Restaurants, Cafés sowie Geschäfte und ein Kino zum Verweilen ein. Einen Kilometer von Ihrem neuen Zuhause entfernt finden Sie das Naherholungsgebiet Schloss Berge. Der Berger See sowie das Schlossgelände mit einem Restaurant und Biergärten bieten Ihnen hier Erholung im Grünen. Der beliebte Zoo Zoom Erlebniswelt und der Alma Freizeitpark sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln unkompliziert zu erreichen und bieten Groß und Klein Spaß und Abwechslung.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Ihre Pluspunkte:

- 74 freifinanzierte Mietwohnungen
  - 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 64 bis 126 m<sup>2</sup>
  - Moderne Ausstattung mit Design-Vinyl Böden, Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage, elektrisch betriebenen Rollläden sowie mit Raufaser tapezierten, weiß gestrichenen Wänden
  - Stilvoll ausgestattetes Bad mit bodengleicher Dusche
  - Zum Teil zweites Bad oder Gäste-WC
  - Terrassen, Balkone oder Dachterrassen
  - Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage
  - Privater Kellerraum zu jeder Wohnung
  - 73 Tiefgaragenplätze und 11 Außenstellplätze
  - In der Miete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst sowie Multimediaversorgung und einen Hausmeisterservice
- Der Energieausweis wird nachgereicht, sobald dieser vorhanden ist.

## 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

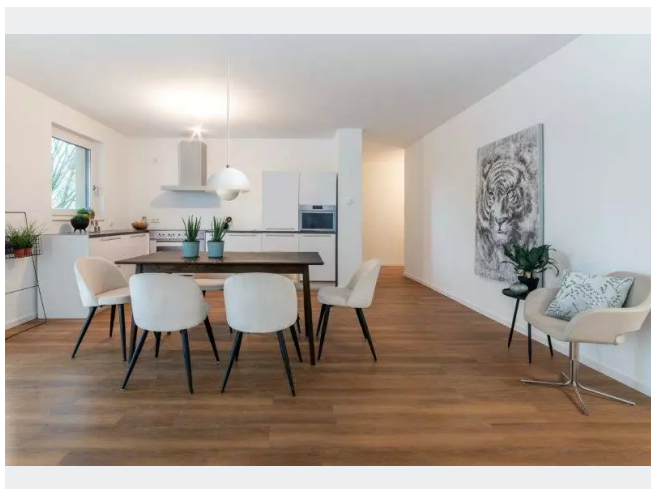
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

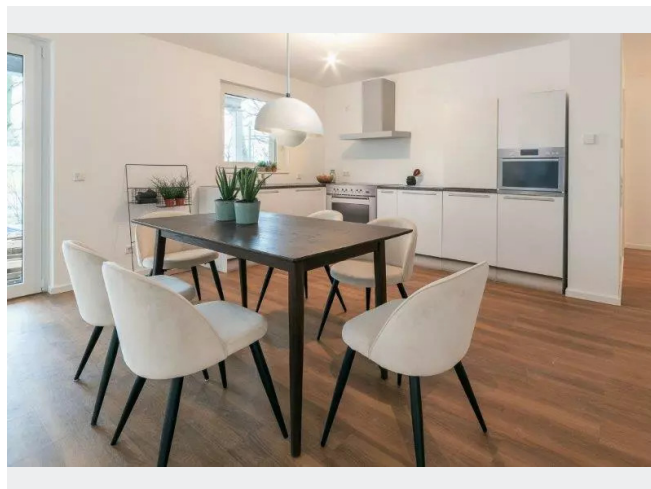
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

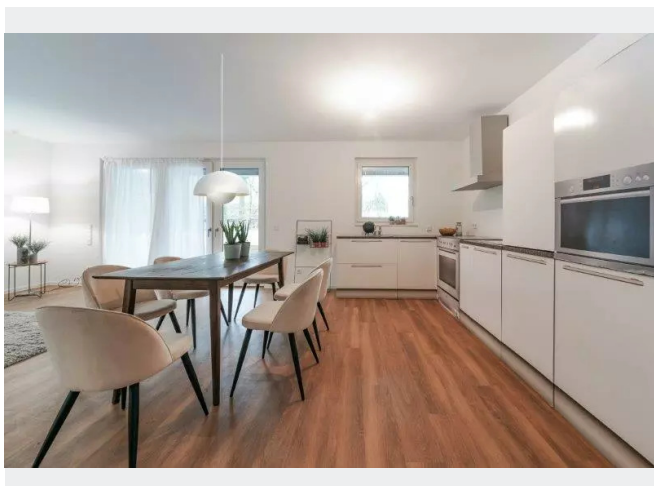
## BILDER



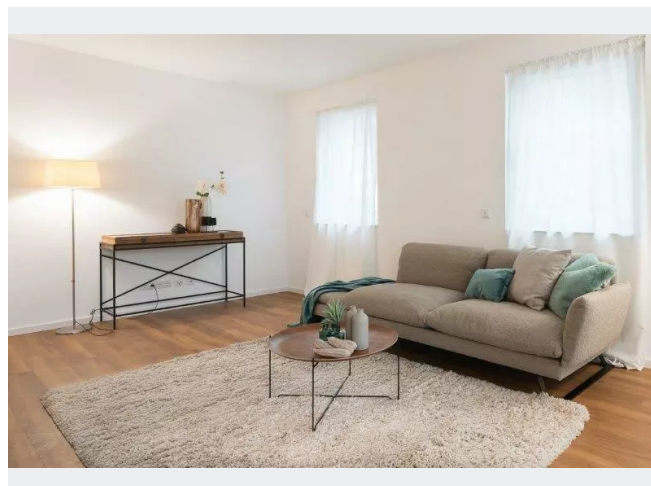
Wohn-Essbereich (Beispielfoto)



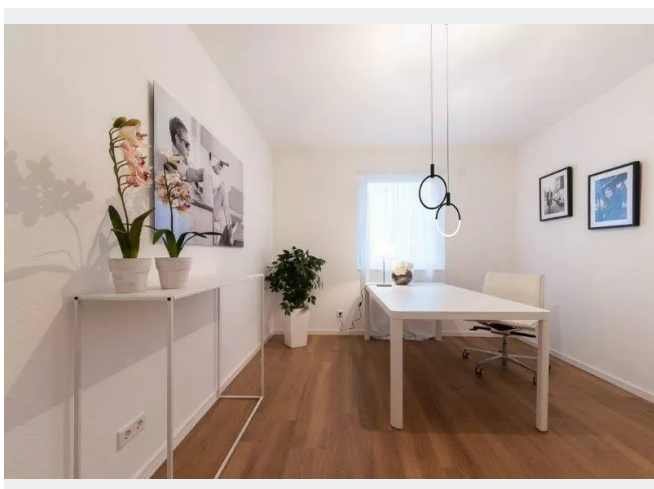
offene Küche (Beispielfoto)



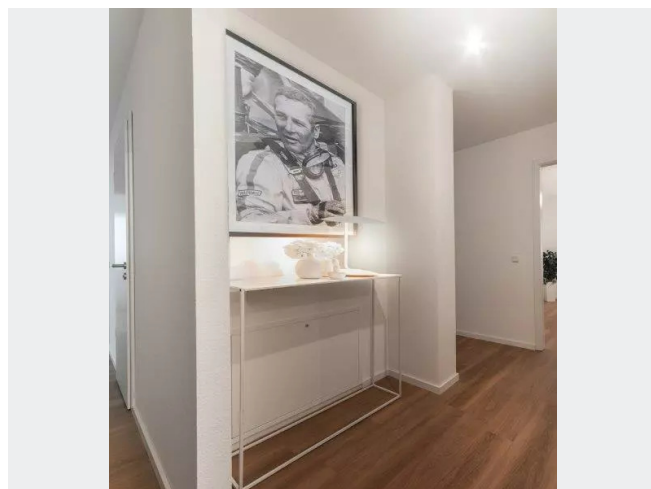
offene Küche (Beispielfoto) (2)



Wohnzimmer (Beispielfoto)



Arbeitszimmer (Beispielfoto)

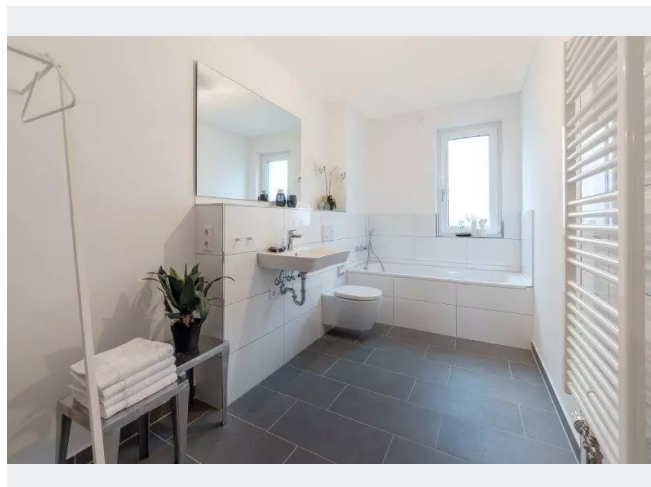


Flur (Beispielfoto)

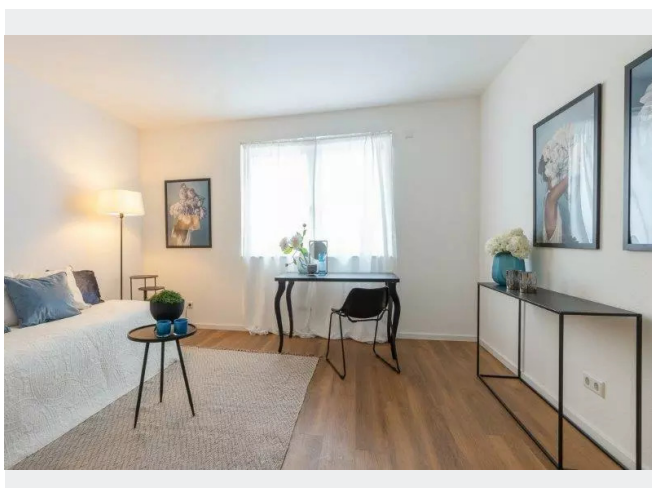
## BILDER



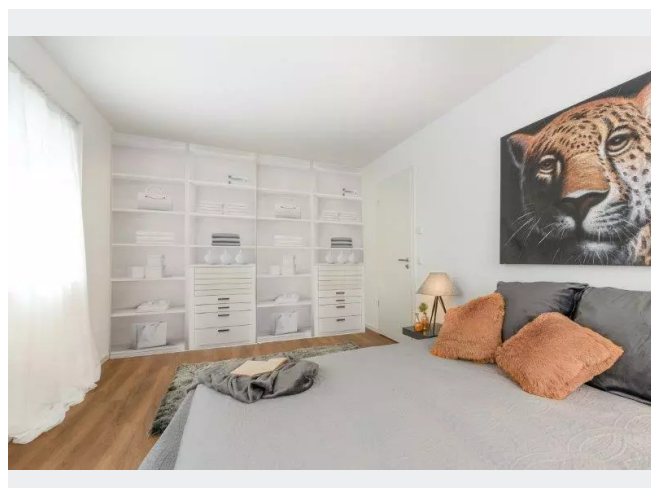
Bad (Beispielfoto) (2)



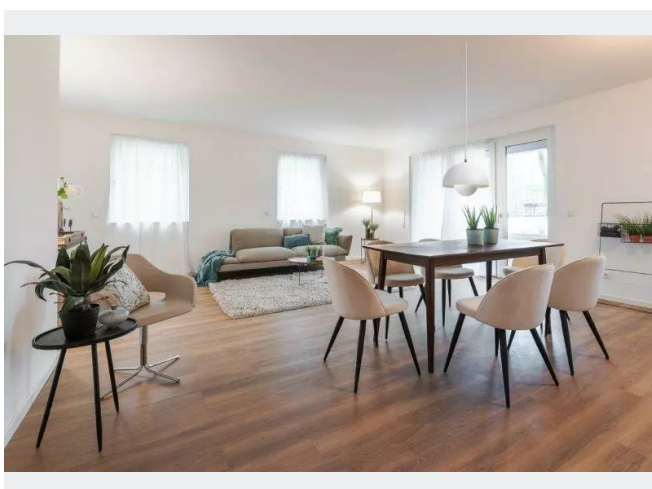
Bad (Beispielfoto)



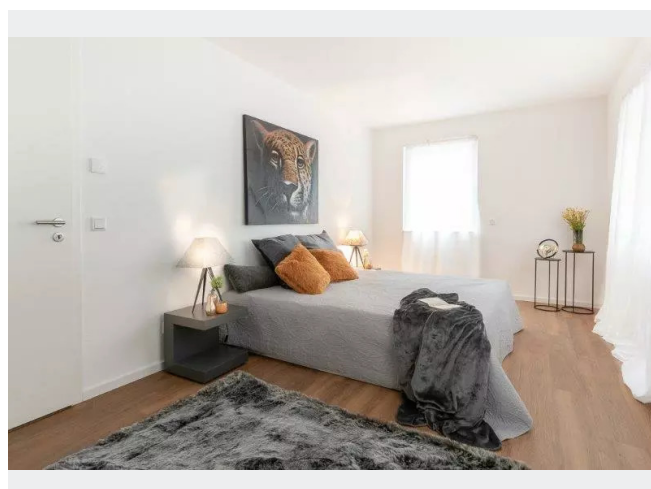
Gästezimmer (Beispielfoto)



Schlafzimmer (Beispielfoto) 2

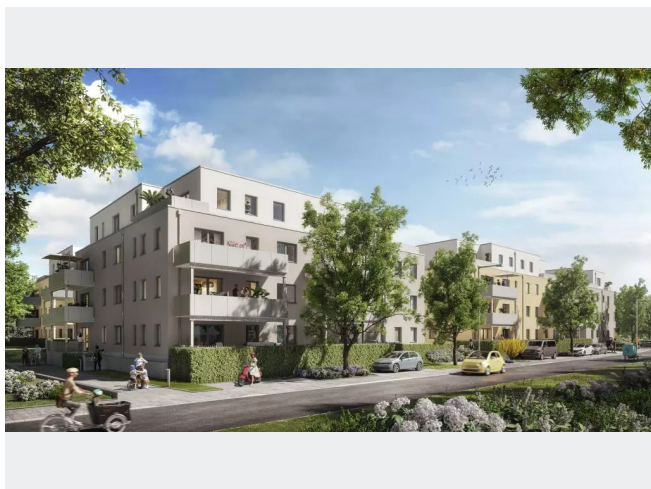


Essbereich (Beispielfoto)



Schlafzimmer (Beispielfoto)

## BILDER



Vorderansicht

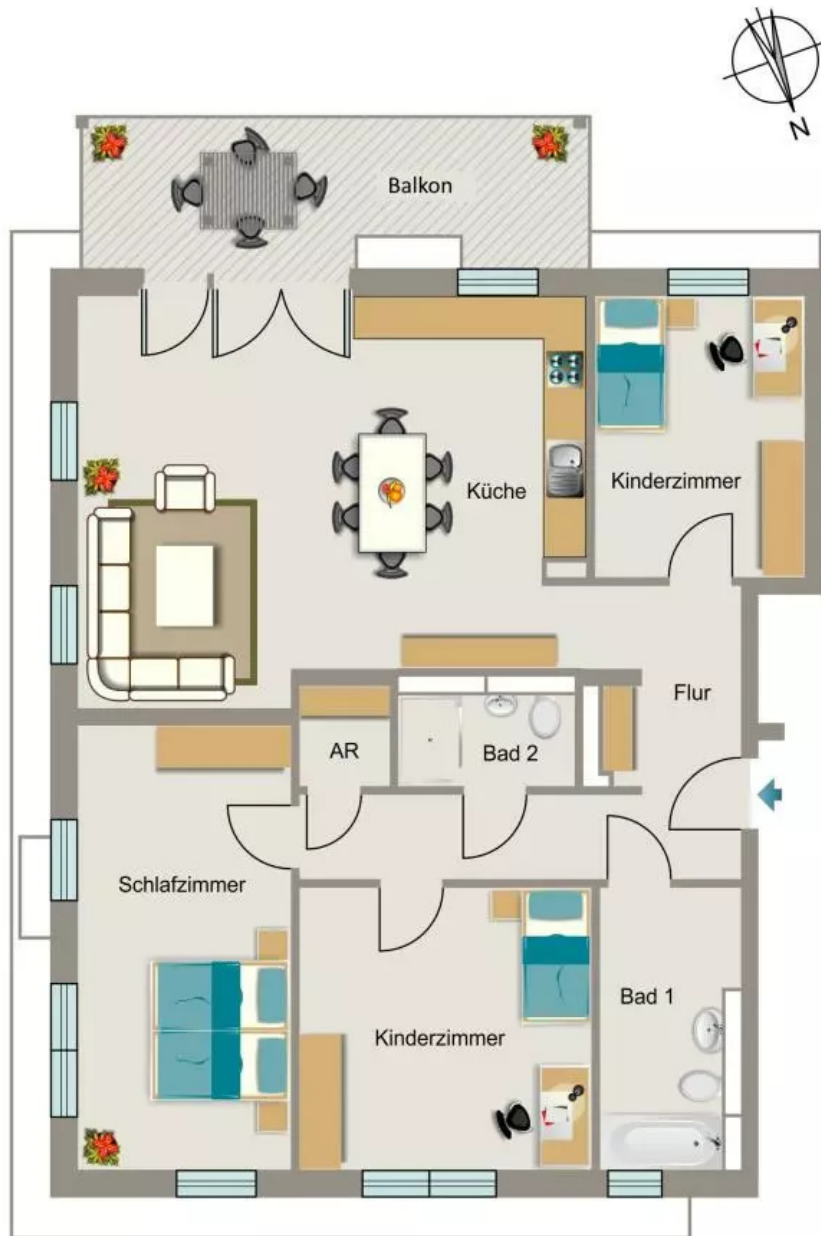


Hinteransicht



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Städt. Kindergarten	90 m
Sporthalle Leibniz-Gymnasium	94 m
Leibniz-Gymnasium	230 m
Kita Paul	325 m
Kita Cranger Straße	367 m
... und 16 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. Gottfried Kunze	390 m
Notarztstandort 20-NEF-1 BH2	424 m
Praxis für Zahnheilkunde Wassili Bechthold	427 m
Peter Lange Allgemeinmedizin u. Chirotherapie	427 m
Herr Dr. Ralf Rieger	433 m
... und 104 weitere	

### Auto und Verkehr

Vestische Innung des KFZ-Gewerbes	196 m
Aral	332 m
Aral	332 m
A-Z Autohandelsgesellschaft mbH	339 m
TÜV Rheinland Prüfstelle Gelsenkirchen	339 m
... und 17 weitere	

### Einkaufen

REWE To Go bei Aral	315 m
REWE To Go bei Aral	315 m
REWE To Go bei Aral	315 m
Aral	332 m
Aral	332 m
... und 20 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

REWE To Go bei Aral	315 m
REWE To Go bei Aral	315 m
Subway	332 m
Aral	332 m
Kunstmuseum Gelsenkirchen	365 m
... und 124 weitere	

### Sonstiges

Commerzbank	387 m
Volksbank Ruhr Mitte eG, Hauptstelle Gelsenkirchen-Buer	391 m
Targobank Geldautomat	402 m
Deutsche Post Filiale 622	427 m
Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	448 m
... und 5 weitere	