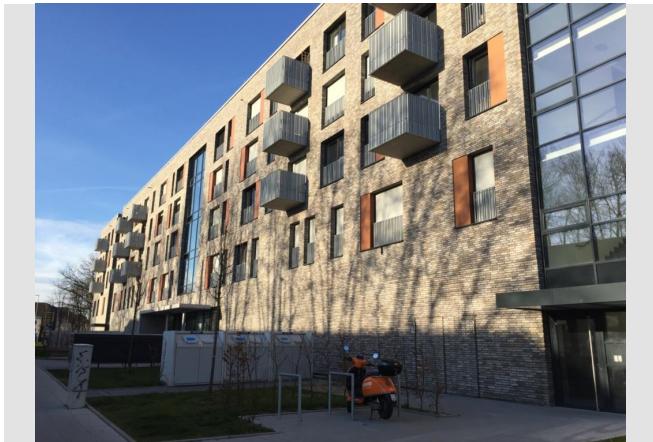


## Vier Wände zum Wohlfühlen – mit WBS.



### 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



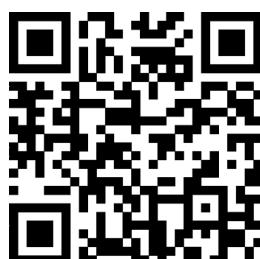
### IHR OBJEKT

Rubensstraße 61  
45147 Essen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	56 m <sup>2</sup>
Geschoss	4 von 3
Bezugsfrei ab	01.04.2026
Kaltmiete	310,24 €
+ Nebenkosten	223,00 €
inkl. Heizkosten	50,00 €
Gesamtmiete	583,24 €
Kaution	931 €
Expose-Nr.	2013-40-M

### ENERGIEAUSWEIS

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



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses attraktive Quartier in den Cranach Höfen bietet alles, was man sich von einem angenehmen Stadtleben wünscht und verfügt über eine ausgesprochen gute Infrastruktur.

Unsere Wohnungen liegen im Zentrum von Essen Holsterhausen, unweit der Uniklinik Essen sowie angrenzend an den beliebten Stadtteil Essen Rüttenscheid.

An der Kreuzung Rubens- und Holsterhauserstraße ist ein öffentlicher Platz mit Begrünung und Zugang zu Ladenlokalen (Lebensmittelgeschäft, Drogeriemarkt, Bäcker) Außengastronomie (z. B. Eisdielen) sowie öffentlichem Nahverkehr entstanden.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen somit in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Grund-, und weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Darüber hinaus befindet sich nur wenige Minuten zu Fuß eine Einkaufsstraße (Germarkenstraße), wo es weitere zahlreiche Geschäfte und Dienstleister gibt.

Der Standort ist sehr gut an das innerörtliche und überregionale ÖPNV-Netz (ÖPNV: Haltestelle 'Holsterhauser Platz': U17, 101, 106, NE9, NE14) angebunden.

Über eine U-Bahn-Haltestelle, die nur wenige Minuten entfernt ist, sind die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich die Anschlüsse an die Autobahn A40 und A52 in der Nähe, 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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2013-40-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIVO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des modernen Neubaus und ist über einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

## WOHNUNGSausstattung

Diese moderne öffentlich geförderte Wohnung verfügt über folgende komfortable Ausstattung:

- ein Wohnzimmer mit Balkon
- ein Schlafzimmer
- ein modernes Duschbad
- pflegeleichter, moderner Design-Vinyl-Böden in allen Wohnräumen
- Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- Videogegegensprechanlage

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

- Aufzugsanlage in jedem Gebäude, so dass alle Geschosse stufenlos erreichbar sind
- privater Kellerraum zu jeder Wohnung

Für die Anmietung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich! 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

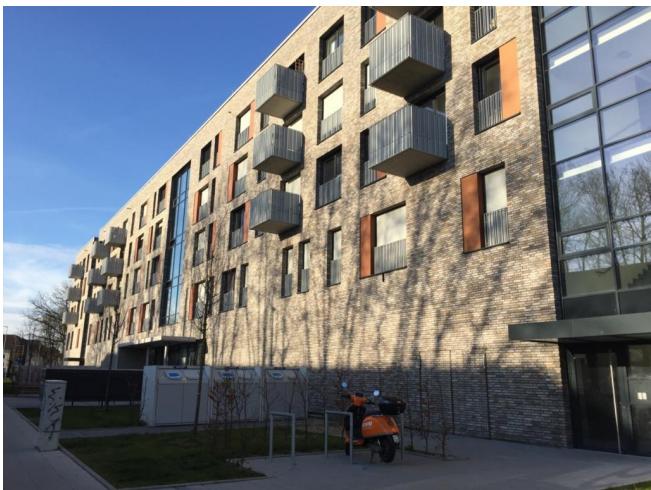
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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



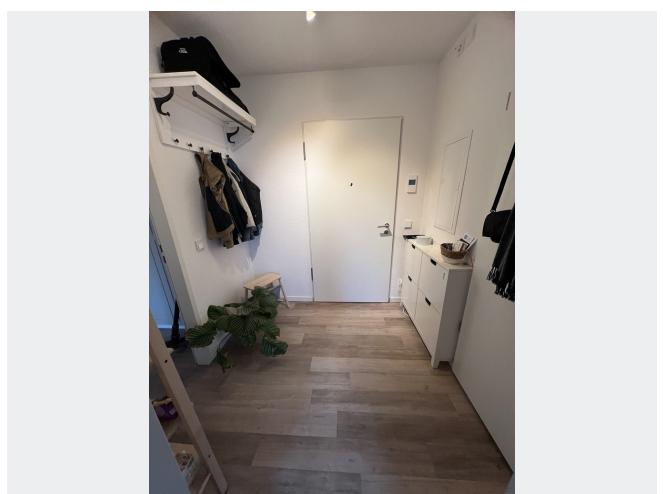
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Diele

## BILDER



Küche

An advertisement for Vivawest. It features a smiling man sitting on a couch, looking at his phone. A blue circle in the top right corner contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". The main text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is displayed prominently. Below it are icons for a phone (01515 3831499), a computer (Chatbot VIBO), and a website (www.vivawest.de). The Vivawest logo is in the bottom right corner.

Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

EDEKA Daniels	21 m
EDEKA Daniels	21 m
Bäckerei Büsch	23 m
Flink Lebensmittel Lieferservice - Essen, Holsterhausen	184 m
PENNY	257 m
... und 20 weitere	

### Auto und Verkehr

Holsterhauser Platz - Essen (Ruhr)	112 m
Essen Holsterhauser Pl.	112 m
Hashtag Autoglas	186 m
Carrevolution	187 m
Werkstatt Schmitz Maurer GmbH	288 m
... und 27 weitere	

### Gesundheit und Soziales

EDEKA Daniels	21 m
Holsterhauser Apotheke	104 m
Frau Katrin Rosenkranz	105 m
Frau Dr. Dagmar Koch-Seeber	105 m
Hausarztzentrum Holsterhausen	107 m
... und 141 weitere	

### Bildung

AWO Kita Rubensstr. "Cranachhöfe"	31 m
Kindertagesstätte Barthel-Bruyn-Straße	134 m
Cranachschule Städt.Gemeinschaftsgrundschule	155 m
Cranachschule Städt.Gemeinschaftsgrundschule	155 m
Gesamtschule Essen Holsterhausen	184 m
... und 22 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Cranachhöfe	37 m
EAT HAPPY	37 m
Eisstil	68 m
Namaste Nonna	92 m
Dönerwerk	93 m
... und 141 weitere	

### Sonstiges

Post Briefkasten	102 m
Post Briefkasten	229 m
Sparkasse Essen - SB-Center	244 m
Sparkasse Essen - ATM	252 m
Nickel Shop - GALAXY ELECTRO AN UND VERKAUF	258 m
... und 14 weitere	