

## Wenn es einmal zu eng wird, haben wir die passende Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Timo Bultmann**

Johanniskirchstr. 76  
45329 Essen  
Telefon: 0201 36404-26514

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Krablerstraße 29  
45326 Essen

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	97 m <sup>2</sup>
Geschoss	1
Bezugsfrei ab	31.07.2025
Kaltmiete	730,00 €
+ Nebenkosten	267,00 €
inkl. Heizkosten	90,00 €
Gesamtmiete	1.087,00 €
Kaution	2.190 €
Expose-Nr.	2307-52-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

- Ruhiges und gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Sehr beliebte Lage
- Nur drei Wohnungen im Gebäude

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 „2307-52-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 Krablerstraße befindet sich im Stadtteil Altenessen-Süd. Sie liegt somit zentral und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Das Alleecenter, sowie Bau- und Elektromärkte sind fussläufig erreichbar. Durch die attraktive Gestaltung der Häuser und die großzügigen Grünflächen zwischen den Häusern, bietet die Siedlung ein ruhiges und angenehmes Wohnen - überzeugen Sie sich selbst!

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

- Moderne Wohnung
- Tageslichtbad mit Wanne
- Zweites Bad mit Dusche
- Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben

## 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



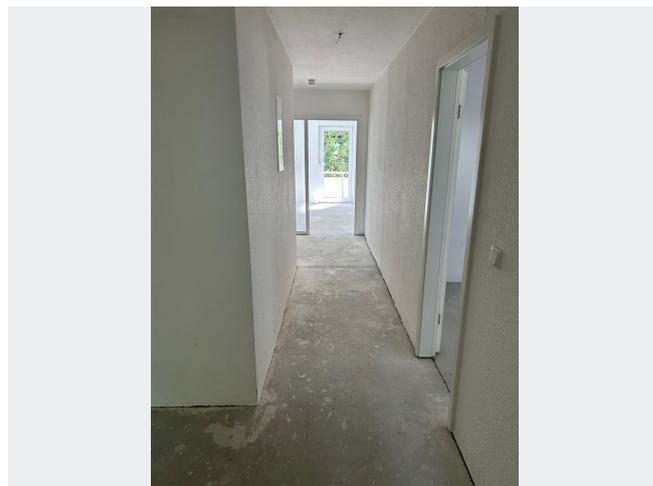
Gebäudeansicht



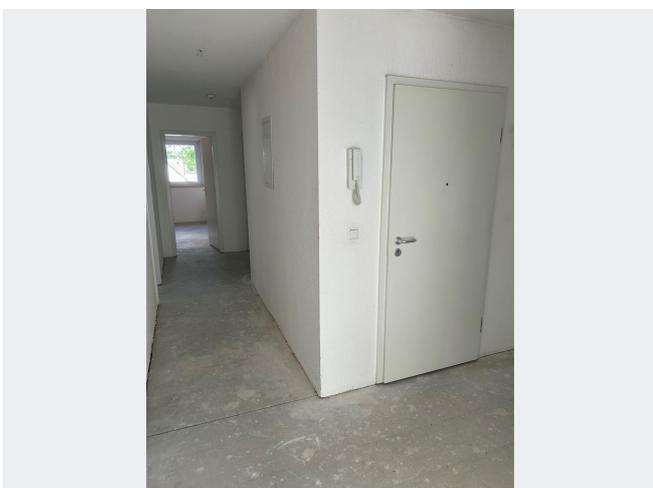
Gebäudeansicht



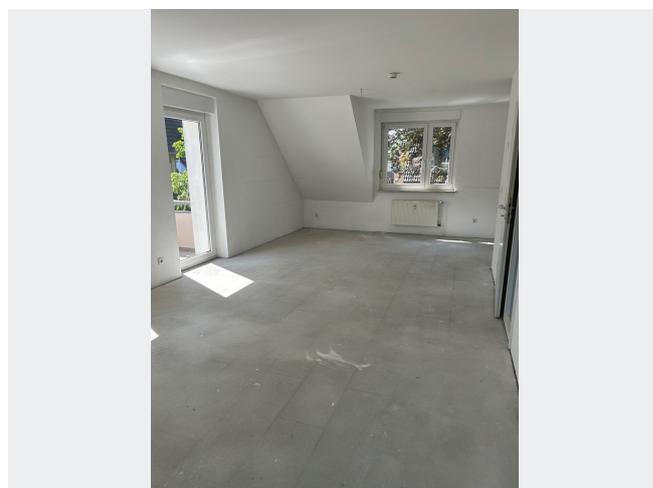
Badezimmer



Diele

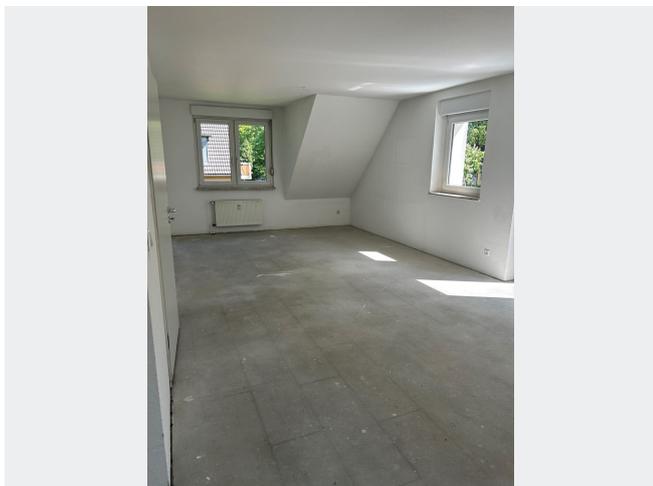


Diele

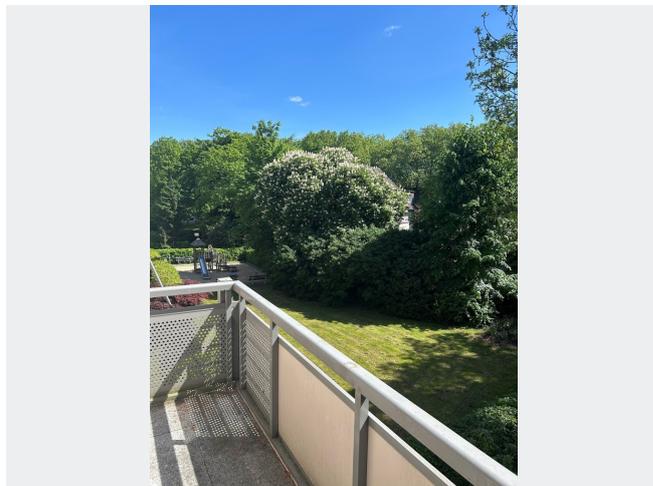


Wohnzimmer

## BILDER



Wohnzimmer



Balkon

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket and a vase of yellow flowers. A blue circular callout bubble says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and a phone number, along with "VivawestWohnen" and "0151 72777077". Further down, there are icons for "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "www.vivawest.de" and at the bottom right, the Vivawest logo and "VIVAWEST".

Per Chat zur neuen Wohnung!

**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

VWCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Autoteile El Farhi (Karosserieteile Essen)	196 m
Werner Neumann Kfz-Service	214 m
Superwash	227 m
Aral	229 m
Aral	229 m
... und 77 weitere	

### Bildung

Hövelschule - Familiengrundschulzentrum	399 m
Hövelschule - Familiengrundschulzentrum	399 m
Ev. KG Essen Altenessen Süd KiTa Momo	449 m
Lernhaus Deutscher Kinderschutzbund	511 m
Integrative Kindertagesstätte Schatzinsel	519 m
... und 14 weitere	

### Einkaufen

REWE To Go bei Aral	215 m
REWE To Go bei Aral	215 m
REWE To Go bei Aral	215 m
Aral	229 m
Aral	229 m
... und 30 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

REWE To Go bei Aral	215 m
REWE To Go bei Aral	215 m
Aral	229 m
Omo Gartenservice	246 m
Shell	270 m
... und 61 weitere	

### Sonstiges

ING-DiBa - ATM	223 m
Aral	229 m
Shell	270 m
Warenausgabe	498 m
Sparkasse Essen - SB-Center	514 m
... und 4 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Brigitte Vindigni	369 m
Kinderschutz GmbH	413 m
easyApotheke Altenessen im Süd-Karree	496 m
Zahnarztpraxis Maria Kaminski und Dr. Christoph Kaminski	500 m
Viktoria Hoff Podologie	500 m
... und 29 weitere	