

## Klein aber fein - Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

#### **Erkan Tabakoglu**

Friedenstr. 17  
44532 Lünen  
Telefon: 02306 2404-26866

#### **VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Stegerwaldstraße 15  
45731 Waltrop

|                  |            |
|------------------|------------|
| Zimmer           | 3          |
| Wohnfläche ca.   | 52 m²      |
| Geschoss         | 1 von 2    |
| Bezugsfrei ab    | ab sofort  |
| Kaltmiete        | 342,34 €   |
| + Nebenkosten    | 143,00 €   |
| inkl. Heizkosten | 73,00 €    |
| Gesamtmiete      | 558,34 €   |
| Kaution          | 1.027 €    |
| Expose-Nr.       | 2567-132-M |



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m²\*a)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es ist ein 4-Familienhaus mit netter Nachbarschaft.

Ein Waschkeller für die allgemeine Nutzung ist vorhanden.

Des Weiteren gehört zu jeder Wohnung noch eigener Kellerraum.

Ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich!

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 „2567-132-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Stadt liegt zwischen der Kernzone des Ruhrgebietes und dem ländlichen Münsterland. Geografisch liegt Waltrop in Westfalen, nordwestlich von Dortmund im Ruhrgebiet zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal im Süd-Westen, der Lippe und dem Datteln-Hamm-Kanal im Norden.

Sehr zentral, alles ist fußläufig zu erreichen.

Gute Busverbindungen in Richtungen Lünen und Dortmund.

Schulen, Kindergärten sowie ein Sportzentrum in unmittelbarer Nähe.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- Anbau von Balkonen
- neues Duschbad mit Fenster
- Dach-/ Fassadendämmung
- Fenster mit Rollläden
- Elektroinstallation
- Gas-Zentralheizung

## 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



Badezimmer



Flur



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Netto Marken-Discount | 552 m |
| Action Waltrop        | 697 m |
| Action Waltrop        | 697 m |
| Meyborgs Backhaus     | 779 m |
| Shell                 | 844 m |
| ... und 9 weitere     |       |

### Bildung

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Fabian Köhler                 | 731 m |
| Förderkreis Kindergärten e.V. | 737 m |
| Lindgren Schule Haus 2        | 845 m |
| Lindgren Schule Haus 2        | 845 m |
| Kinderhaus Waltrop            | 911 m |
| ... und 3 weitere             |       |

### Auto und Verkehr

|              |       |
|--------------|-------|
| Shell        | 844 m |
| Shell        | 844 m |
| Shell Select | 850 m |

### Sonstiges

|              |       |
|--------------|-------|
| Shell        | 844 m |
| Lotto Widera | 973 m |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Shell                                    | 844 m |
| Shell                                    | 844 m |
| Layalina                                 | 845 m |
| Meyborgs Backhaus - Joseph E. K. Meyborg | 958 m |
| Pideria Waltrop                          | 969 m |