

## Hier schlägt besonders das Herz für Singles und Paare



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Alexander Strack**

Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 17003-28526

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Buchenstraße 12  
45892 Gelsenkirchen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	62 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	31.08.2025
Kaltmiete	575,00 €
+ Nebenkosten	160,00 €
inkl. Heizkosten	77,00 €
Gesamtmiete	812,00 €
Kaution	1.725 €
Expose-Nr.	2750-27-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas

## OBJEKTBSCHREIBUNG

- die Wohnung befindet sich in einem ruhigen 4-Familienhaus
- Modernisierung Außen & Innen 2018/2019, Baujahr 1963
  - neue Grünflächen Gestaltung hinter dem Haus
  - die Wohnung besticht durch einen perfekt geschnittenen Grundriss
  - Wärmedämmung des Daches, der Fassade und der Kellerdecke
  - Erneuerung der Fenster (3-fach Verglasung)
  - Einbau von Rollläden
  - Erneuerung der Haustür & Briefkästen
  - Erneuerung der Regenrinnen
  - Erneuerung der Kellertür
  - Erneuerung der vorhandenen Balkone
  - Erneuerung der Wohnungseingangstüren
  - Erneuerung der Kelleraußentreppeanlage
  - Verbesserung der Beheizung
  - Einbau von Gegensprechanlagen
  - Malerarbeiten im Hausflur

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 „2750-27-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

- ruhige, aber zentrale und verkehrsgünstige Lage
- 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

- Tageslicht Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- großer Balkon mit Sicht ins Grüne
- helle Wohnungstüren
- neuer Fliesenspiegel in der Küche
- Kellerraum vorhanden
- modernisierte Wohnung
- Waschmaschinenanschluss in der Waschküche
- Trockenmöglichkeit auf dem Dachboden

## 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



Badezimmer



Küche beispielhaft



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

SAMDOO GmbH	219 m
Kläsener GmbH & Co. KG	259 m
Feldstraße	314 m
Margret Konrad KFZ-Vermietung	339 m
Eigenwerk45 - Autofolierung & Werbeagentur in Gelsenkirchen NRW	372 m
... und 17 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	336 m
Deutsche Post Filiale 568	551 m
Volksbank Ruhr Mitte eG, SB-Center Resse	565 m

### Einkaufen

Bäckerei Zipper	238 m
Bakery Brinker GmbH	247 m
REWE	252 m
Aral	392 m
Aral	392 m
... und 3 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Bakery Brinker GmbH	247 m
Artemis Grill	281 m
DÖNER LAND	364 m
Reha Praxis Gaia, Stephan Beisemann Hartwig	382 m
Katholische Öffentliche Bücherei Herz Jesu Resse	394 m
... und 30 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Khaldoon Al Harfoosh Facharzt für Kinder- und Jugendmedizin	261 m
Muna Abiaka	345 m
Zahnarztpraxis Crea Dent Dennis Kreiser & Dr. Andreas Adamzik	345 m
Dr. med. Horst Ulrich Kaiser	347 m
Podologische Fachpraxis Pedicus Dorota Koschel	347 m
... und 11 weitere	

### Bildung

Evangelischer Kindergarten Resse	329 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	425 m
Barbaraschule, Städtische katholische Grundschule	465 m
Barbaraschule, Städtische katholische Grundschule	465 m
Gutenbergschule	653 m
... und 3 weitere	