

## Bringen Sie Ihr Herz mit, es wird sich wohlfühlen!



### 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

Boberstraße 13  
45892 Gelsenkirchen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	55 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	31.07.2025
Kaltmiete	508,00 €
+ Nebenkosten	138,00 €
inkl. Heizkosten	32,00 €
Gesamtmiete	678,00 €
Kaution	1.524 €
Expose-Nr.	2760-58-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

die Wohnung befindet sich in einem ruhigen 4-Familienhaus

- Modernisierung Außen & Innen 2017, 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 Kelleraußentreppenanlage
- Verbesserung der Beheizung
- Einbau von Gegensprechanlagen
- Malerarbeiten im Hausflur
- Optional kann auch noch eine Garage mit angemietet werden

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 „2760-58-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

- ruhige, aber zentrale und verkehrsgünstige Lage
- Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung
- Anbindung an ÖPNV

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne
- großer Balkon mit Sicht ins Grüne
- helle Wohnungstüren
- neuer Fliesenspiegel in der Küche
- Kellerraum vorhanden
- modernisierte Wohnung
- Laminatboden kann von Vormieterin übernommen werden.
- 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



Frontansicht



Gebäuderückseite



Küche



Badezimmer

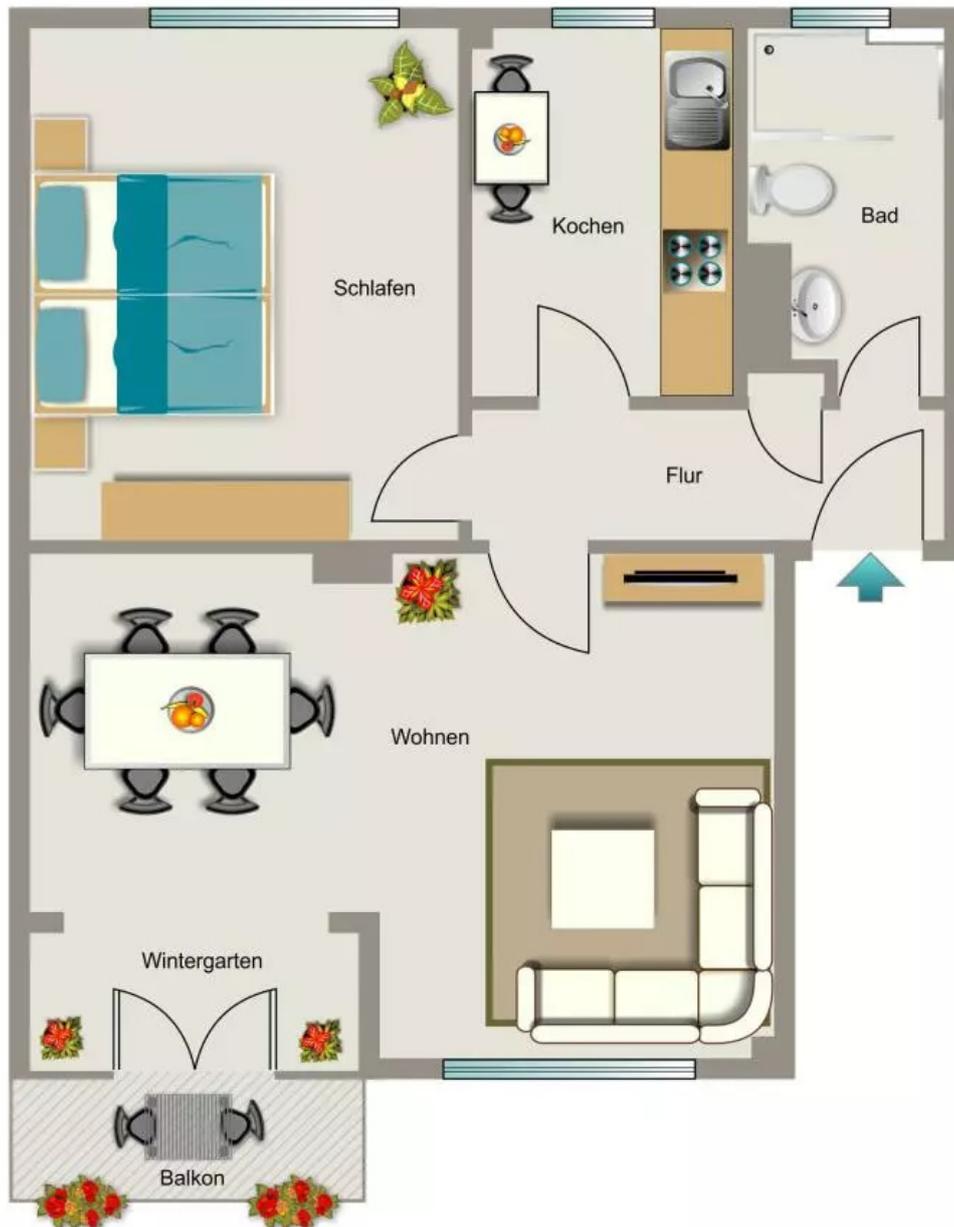


Schlafzimmer.



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Ariston	156 m
Pizzeria Blueberry	371 m
Pizzeria Cosa Nostra #2   Pizza Lieferdienst Gelsenkirchen ?	374 m
Artemis Grill	428 m
Kleingartenverein Gartenfreunde Resse e.V.	462 m
... und 16 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	777 m
-------------------------------	-------

### Auto und Verkehr

Aral	182 m
Aral	182 m
Ahornstraße	411 m
Autofit Christoph Strucksberg	426 m
Kläsener GmbH & Co. KG	452 m
... und 12 weitere	

### Einkaufen

Aral	182 m
Aral	182 m
Lidl	236 m
Bäckerei Zipper	452 m
Bakery Brinker GmbH	628 m
... und 2 weitere	

### Bildung

Evangelischer Kindergarten Resse	437 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	931 m
Barbaraschule, Städtische katholische Grundschule	966 m
Barbaraschule, Städtische katholische Grundschule	966 m
Weiterbildungskollegs Emscher Lippe	997 m

### Gesundheit und Soziales

Khaldoon Al Harfoosh Facharzt für Kinder- und Jugendmedizin	768 m
Dr. med. Horst Ulrich Kaiser	817 m
Muna Abiaka	818 m
Podologische Fachpraxis Pedicus Dorota Koschel	818 m
Zahnarztpraxis Crea Dent Dennis Kreiser & Dr. Andreas Adamzik	818 m
... und 5 weitere	