

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



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Claudia Rudloff**

Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 17003-28552

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

AugustastraÙe 93  
45888 Gelsenkirchen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	42 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 4
Bezugsfrei ab	01.09.2025
Kaltmiete	283,00 €
+ Nebenkosten	129,00 €
inkl. Heizkosten	79,00 €
Gesamtmierte	491,00 €
Kautiion	849 €
Expose-Nr.	311-26-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: F
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das Objekt liegt ruhig und zentral gelegen in einer Stichstraße in Gelsenkirchen Bulmke-Hüllen.

Baujahr 1954 und 2004 modernisiert. Ein grün angelegter Hinterhof mit Sandkasten lädt zum Verweilen ein.

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 „311-26-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

Von Ihrer Wohnung aus können Sie zu Fuß und somit ganz bequem Einrichtungen für den täglichen Bedarf erreichen:

- Innenstadtnah
- gute Lage in Bulmke Hüllen
- Bahnhof fußläufig erreichbar
- Behörden, Banken, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen ganz in der Nähe

Die A40 und A42 sind mit dem PKW schnell zu erreichen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Gut aufgeteilte und vor allem helle 2,5 Raum Wohnung in GE-Bulmke-Hüllen

- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- große Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Diele mit Einbauschränk

## 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



Außenansicht



Bad

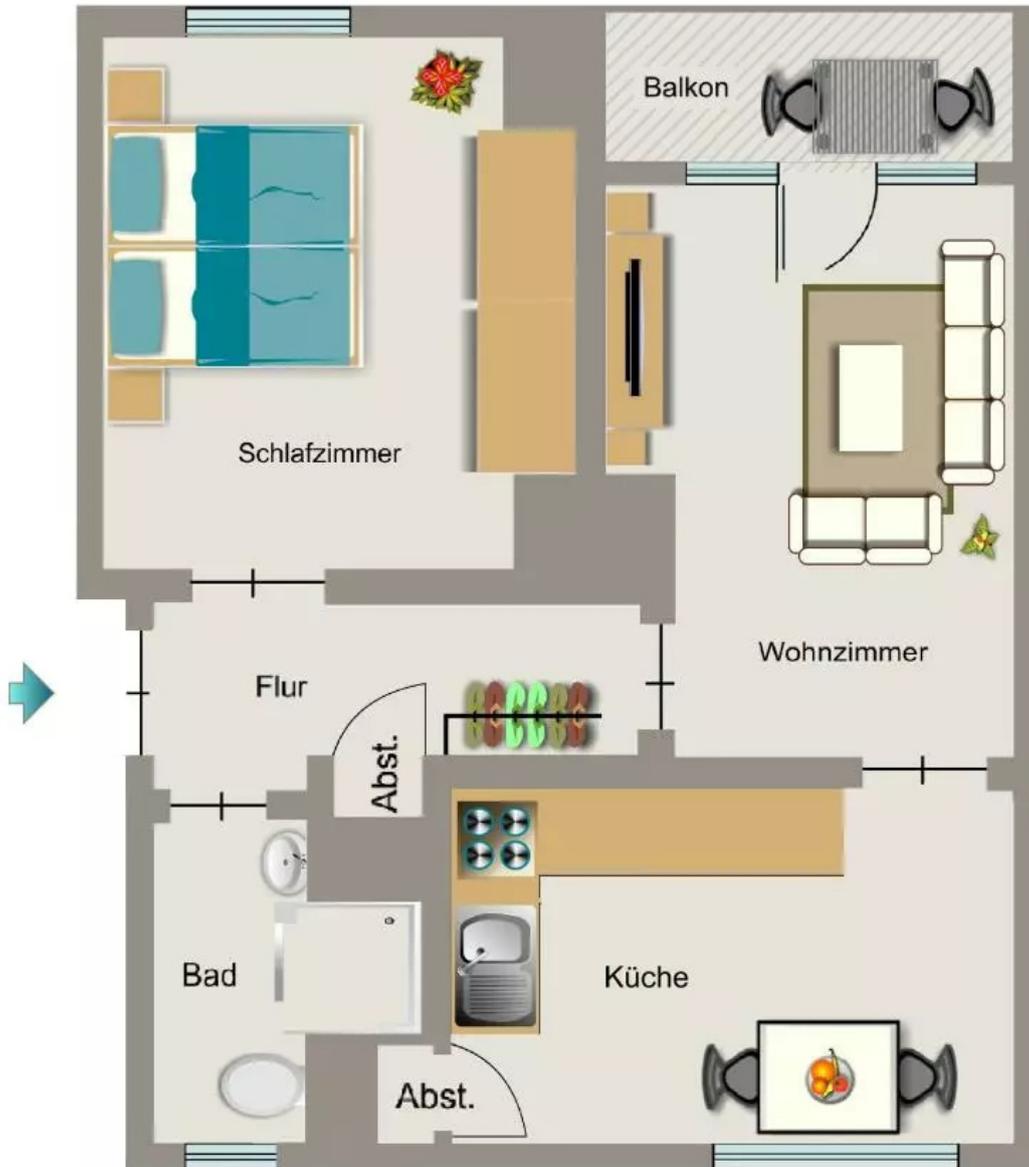


Wohnzimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

ML Concept	152 m
Tiemeyer Gelsenkirchen (VW, VW NFZ)	180 m
Tiemeyer Gelsenkirchen (VW, VW NFZ)	180 m
Auto kuca	180 m
Meister Fahrzeugaufbereitung	209 m
... und 59 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Practice for Orthopedics & Traumatology Stephan Weiß	466 m
Dr. Peter Fröhlich	580 m
Michael Ungruhe	581 m
Zahnarztpraxis Dr. Carl Walter Kreitz	604 m
ge.lacht - Zahnarzt Gentian Cena	658 m
... und 79 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Rüya Bistro Café	211 m
Alis Dönerbude	241 m
TotalEnergies Tankstelle	283 m
FitX Fitnessstudio	449 m
Imbiss	454 m
... und 128 weitere	

### Einkaufen

TotalEnergies Tankstelle	283 m
Stadtbäckerei Gatenbröcker	521 m
Doga Pastanesi	526 m
Stadtbäckerei Gatenbröcker	529 m
Deniz Supermarket	529 m
... und 41 weitere	

### Bildung

Berufskolleg Königstraße, Fachschule für Sozialpädagogik, Kaufmännische Berufe	286 m
Der Förderkorb	350 m
Ricarda-Huch-Gymnasium in Gelsenkirchen	441 m
Carl-Friedrich-Gauß Gymnasium Naturwissenschaftliche Dependence	504 m
Kath. Kindertagesstätte	522 m
... und 31 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	398 m
Deutsche Post Filiale 604	521 m
Deutsche Bank SB-Stelle	623 m
Deutsche Bank Filiale	634 m
Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	681 m
... und 13 weitere	