

## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### 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

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Utweg 34  
45892 Gelsenkirchen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	57 m²
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Kaltmiete	505,00 €
+ Nebenkosten	148,67 €
inkl. Heizkosten	34,00 €
Gesamtmiete	687,67 €
Kaution	1.515 €
Expose-Nr.	3170-9-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

die Wohnung befindet sich in einem ruhigen 4-Familienhaus

- Modernisierung Außen & Innen 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 Kelleraußentreppenanlage
- 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 „3170-9-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 bodengleicher 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 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 Fernsender 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



Straßenansicht



Gartenansicht



Badezimmer



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Gutenbergschule	60 m
Gutenbergschule	60 m
Städt. Kindergarten	99 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	548 m
Barbaraschule, Städtische katholische Grundschule	661 m
... und 1 weitere	

### Einkaufen

Stadtbackerei Gatenbröcker	314 m
Resse Lotto und Phone	323 m
ALDI Nord	405 m
Zaitouna markt	407 m
REWE	460 m
... und 5 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Oliv'em - mediterran	151 m
Haus Marczoch	206 m
Wunder der Zeit - Kosmetikstudio	218 m
Pizza Pasta Burger Factory	295 m
Vita Lounge Sport & Spa (fitness and sauna)	306 m
... und 18 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. Franz-Josef Leifert	183 m
Silvia Lenski	314 m
Dr. med. Burkhard Jansen Allgemeinmed. Diabetesschwerpunktpraxis	327 m
Adler-Apotheke	350 m
Zahnarztpraxis Dr. Arnd Marx & Dr. Daniela Marx	363 m
... und 11 weitere	

### Auto und Verkehr

Weiterbildungskolleg	244 m
AutoPoint Gelsenkirchen GmbH	251 m
Dein KFZ Sachverständiger Gelsenkirchen - KFZ Sachverständiger & Auto Gutachter	351 m
Susanne Wandhöfer	352 m
Fahrzeugtechnik Voskuhl e.K.	380 m
... und 20 weitere	

### Sonstiges

Volksbank Ruhr Mitte eG, Filiale Resse	311 m
Deutsche Post Filiale 568	313 m
Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	362 m