

## Wohnfühlen bei VIVAWEST



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Katrin Peter**

Johanniskirchstr. 76

45329 Essen

Telefon: 0201 36404-26518

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Thusneldastraße 42

45329 Essen

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 62 m²

Geschoss 1 von 2

Bezugsfrei ab 01.03.2026

Kaltmiete 588,00 €

+ Nebenkosten 147,00 €

inkl. Heizkosten 76,00 €

Gesamtmiete 811,00 €

Kaution 1.764 €

Expose-Nr. 5017-41-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

In Essen erwartet Sie eine charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von 61,98 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss links eines im Jahr 1947 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung besticht durch eine abwechslungsreiche Atmosphäre und bietet Ihnen ein Bad mit Dusche sowie eine Küche ohne Einrichtung, die Ihnen freie Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Der Bodenbelag sorgt für angenehmen Komfort in den Wohnräumen. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Besonderheiten dieser Wohnung bieten Ihnen ein angenehmes Wohngefühl in einem gepflegten Umfeld. Ideal für alle, die eine gut geschnittene Wohnung mit viel Potential suchen.

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 „5017-41-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

Die Wohnung liegt in einem familienfreundlichen Viertel, das durch seine Nähe zur Maria Kunigunda Schule besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Für Freizeit und Erholung steht der Spielplatz Emscherpark in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten sind durch den nahe gelegenen Rewe-Markt bequem und schnell erreichbar. Medizinische Versorgung bietet die Hausarztpraxis Bornemann im erweiterten Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bushaltestellen, darunter die Haltestelle Laurentiusstraße, sind in kurzer Zeit erreichbar, und zwei Bahnhöfe, unter anderem Alte Landstraße, sind fußläufig in etwa 15 Minuten erreichbar.

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Diele
- Badezimmer mit Fenster und Dusche
- Kochküche
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer

Die Wohnung wird vor Einzug noch komplett modernisiert und ohne Wand- und Bodenbeläge übergeben.

## 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



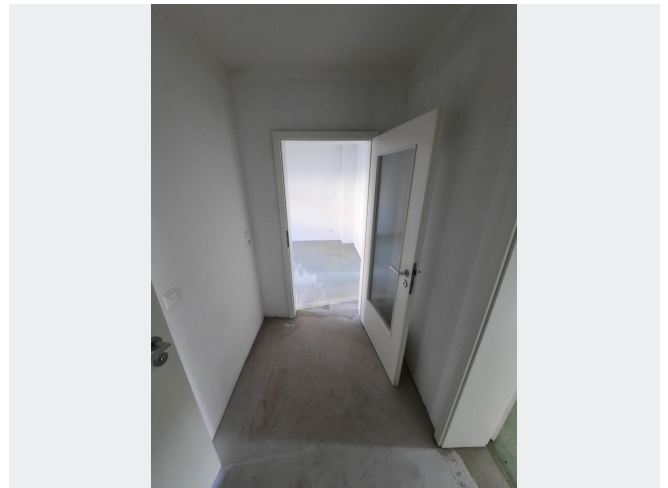
Thusneldastr. Beispiel



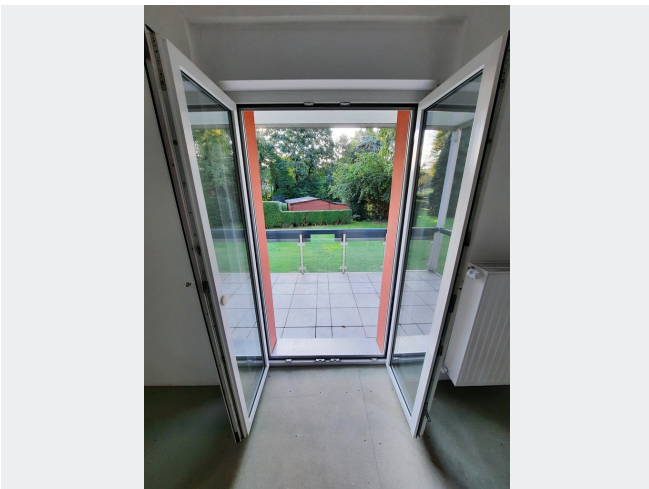
Beispiel Badezimmer



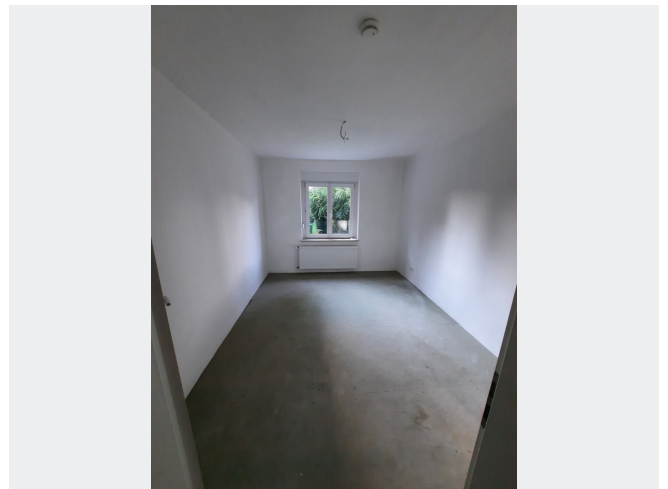
Beispiel Küche



Beispiel Diele



Beispiel Balkon



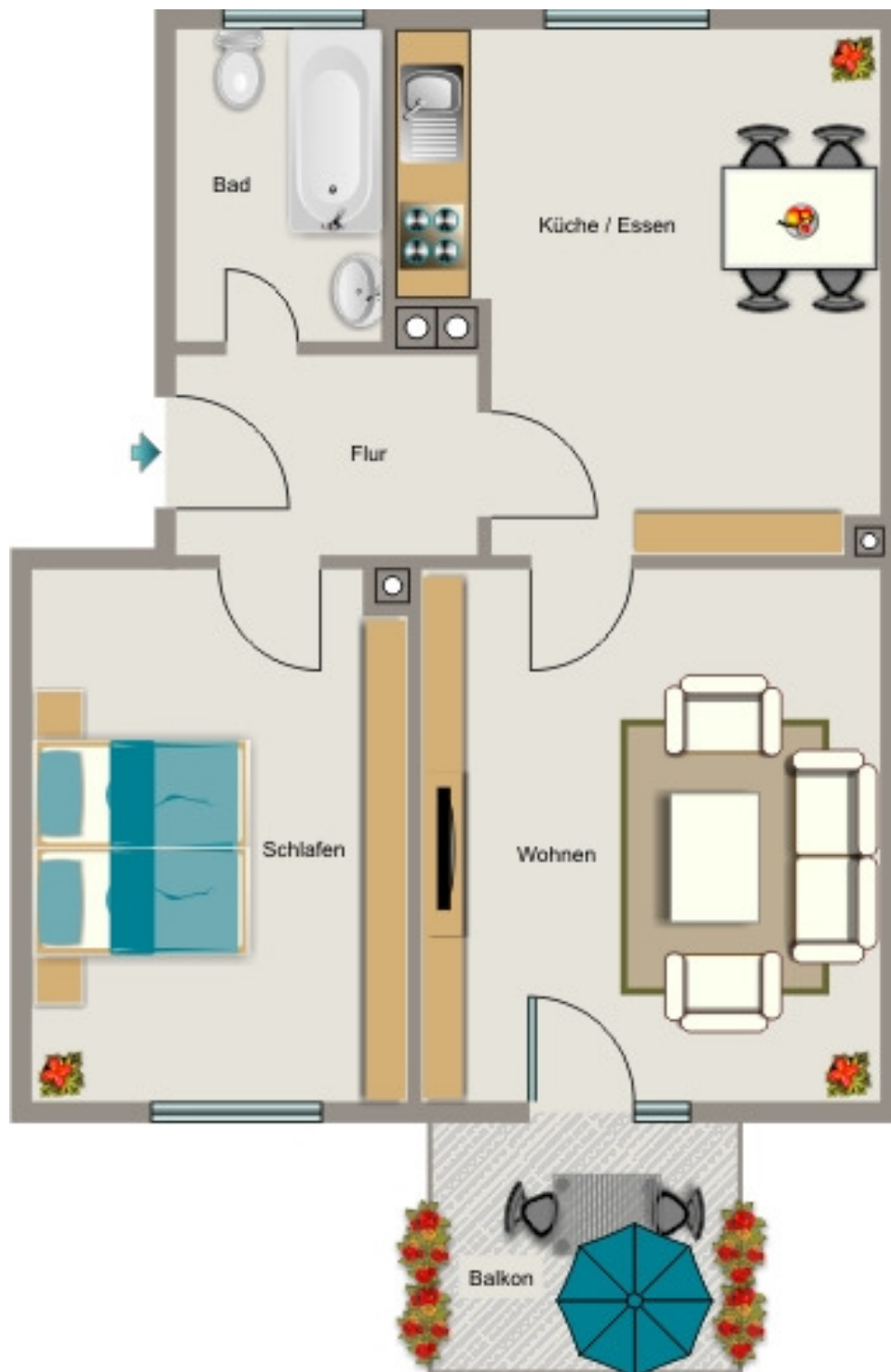
Beispiel Schlafzimmer

## BILDER



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Zukunft Bildungswerk	310 m
Zukunft Bildungswerk	310 m
Zukunft Bildungswerk	310 m
Kindertagesstätte Timpestraße	324 m
Maria-Kunigunda-Schule	333 m
... und 8 weitere	

### Auto und Verkehr

ATN Autovermietung -an & verkaufen	527 m
Arenbergstr.	578 m
Arenbergstr.	578 m
Boyer Str.	593 m
Aral	595 m
... und 17 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Thusneldaplatz	391 m
Bücherschrank	427 m
Emscher Park	443 m
Kosmetik & Fusspflege Studio Regina Bigalk	452 m
Monis Bierbude und Fahrradtreff	455 m
... und 27 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Praxis Kramer&Kramer	405 m
Herr Johannes Storms	484 m
Nordstern-Apotheke oHG	492 m
Dr. med. Christoph Bornemann	494 m
Herr Dr. med. Ismail Sariaslan	497 m
... und 6 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Essen - SB-Center	410 m
Sparkasse Essen - ATM	410 m
Deutsche Post Filiale 634	488 m

### Einkaufen

Action Essen-Karnap	418 m
REWE	459 m
Stadtbäckerei Gatenbröker	462 m
Qasiyun Markt	485 m
Café Lider Bäckerei	514 m
... und 8 weitere	