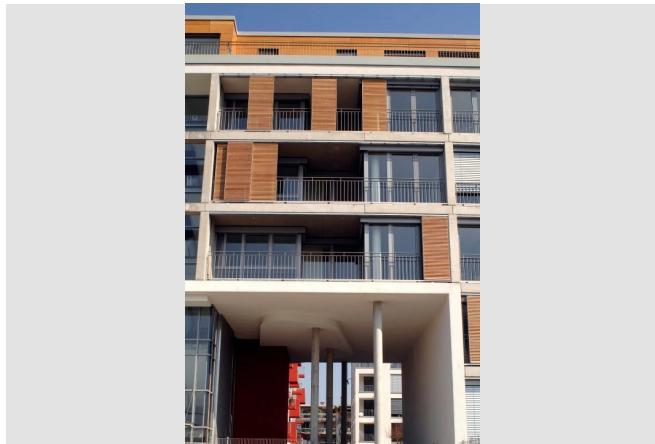


## Wohnen mit Stil bei VIVAWEST.



### IHR ANSPRECHPARTNER

#### Birgit Löwe

Johanniskirchstr. 76  
45329 Essen  
Telefon: 0201 36404-26557

#### VIVAWEST Wohnen GmbH

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

## AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller



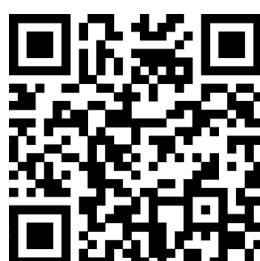
### IHR OBJEKT

Messeallee 20  
45131 Essen

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Zimmer           | 4                  |
| Wohnfläche ca.   | 178 m <sup>2</sup> |
| Geschoss         | 0                  |
| Bezugsfrei ab    | 01.03.2026         |
| Kaltmiete        | 2.222,00 €         |
| + Nebenkosten    | 505,00 €           |
| inkl. Heizkosten | 268,00 €           |
| Gesamtmiete      | 3.067,00 €         |
| Kaution          | 6.882 €            |
| Expose-Nr.       | 5409-86-M          |

## ENERGIEAUSWEIS

- Energieauswestyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Großzügig geschnittene Maisonettewohnung im 1./2. OG  
(Aufzug vorhanden)

3 Schlafräume  
neue Bäder (ein Duschbad und ein Wannenbad)  
große Dachterrasse und mehrere Balkone

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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „5409-86-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## WOHNUNGSausstattung

Ihre Pluspunkte:

- Moderne Ausstattung mit Parkettboden und teilweise Fußbodenheizung
- Wandflächen weiß gespachtelt
- 2 Bäder (Wannen- und Duschbad)
- Gäste-WC
- Gegensprechanlage
- Personenaufzug
- Privater Kellerraum
- Multimediaanschluss
- Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler, zentrale Warmwasserbereitung

## LAGE

Einmalig in Essen-Rüttenscheid.

Am Rande von Essens beliebtestem Stadtteil ist auf dem Gelände der ehemaligen Festwiese das GrugaCarree gewachsen.

- fußläufige Erreichbarkeit der Rütten- scheider Straße mit Geschäften und Gastronomie - gute Nahverkehrsanbindung (U-Bahn)

Hier leben Sie inmitten der Metropolregion Rhein-Ruhr, wohnen im modernen Essen mit seinen vielfältigen Freizeitangeboten.

## 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

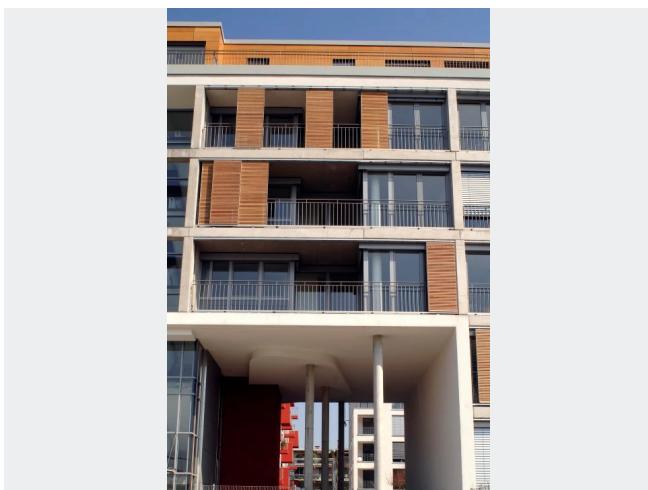
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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

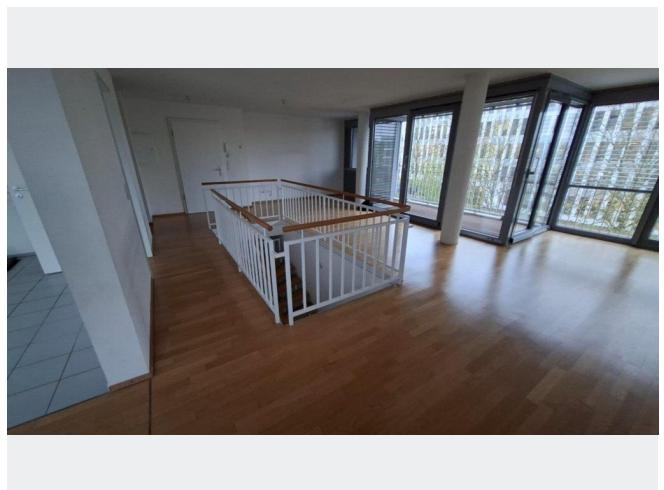
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

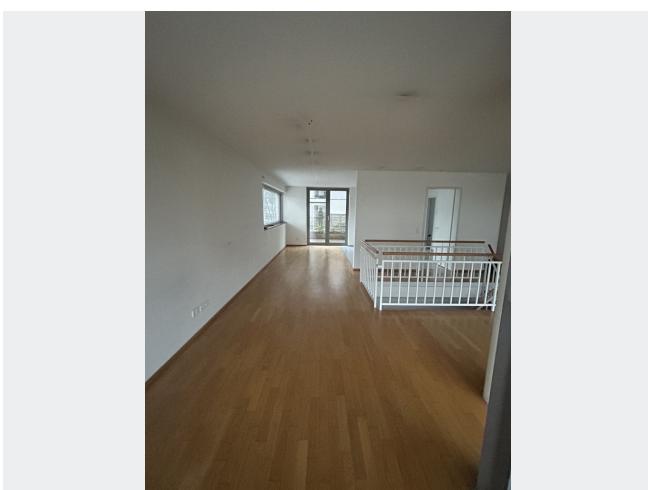
## BILDER



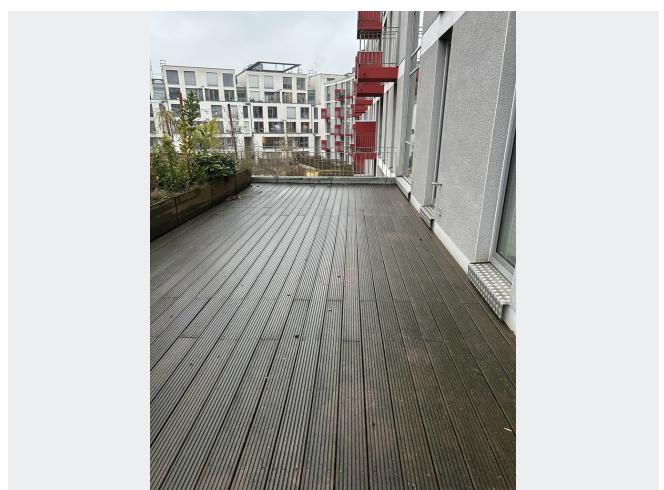
Hausfront



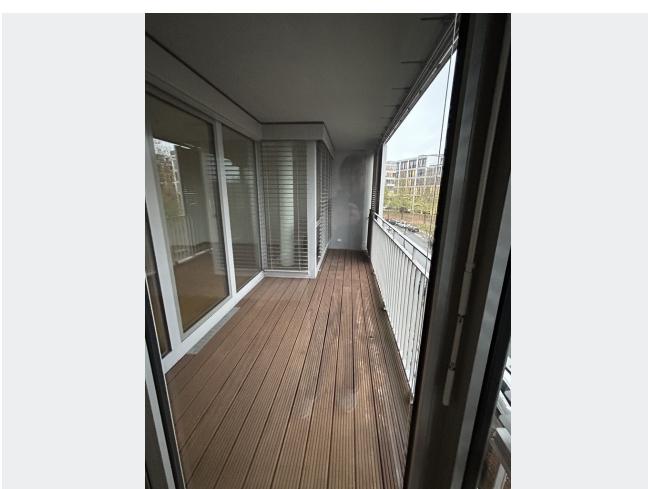
Wohnzimmer



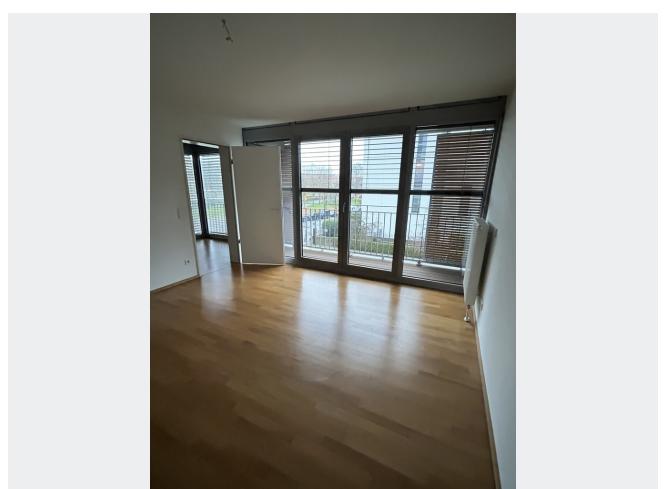
Wohn-Essbereich



Dachterrasse

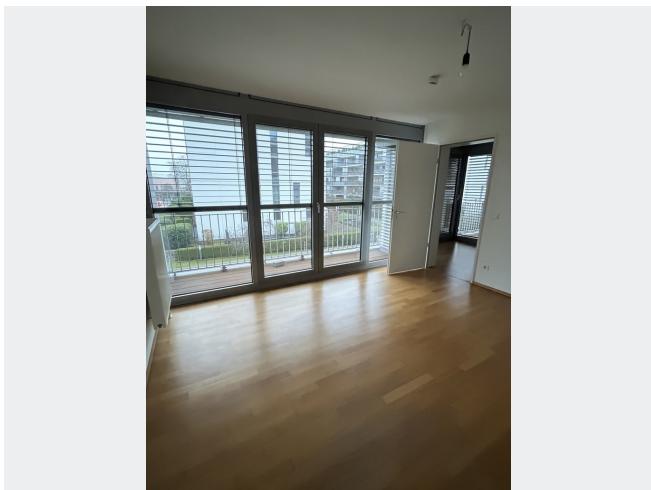


Balkon



Schlafzimmer

## BILDER



Per Chat  
zur neuen  
Wohnung!

**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

01515 3831499 Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

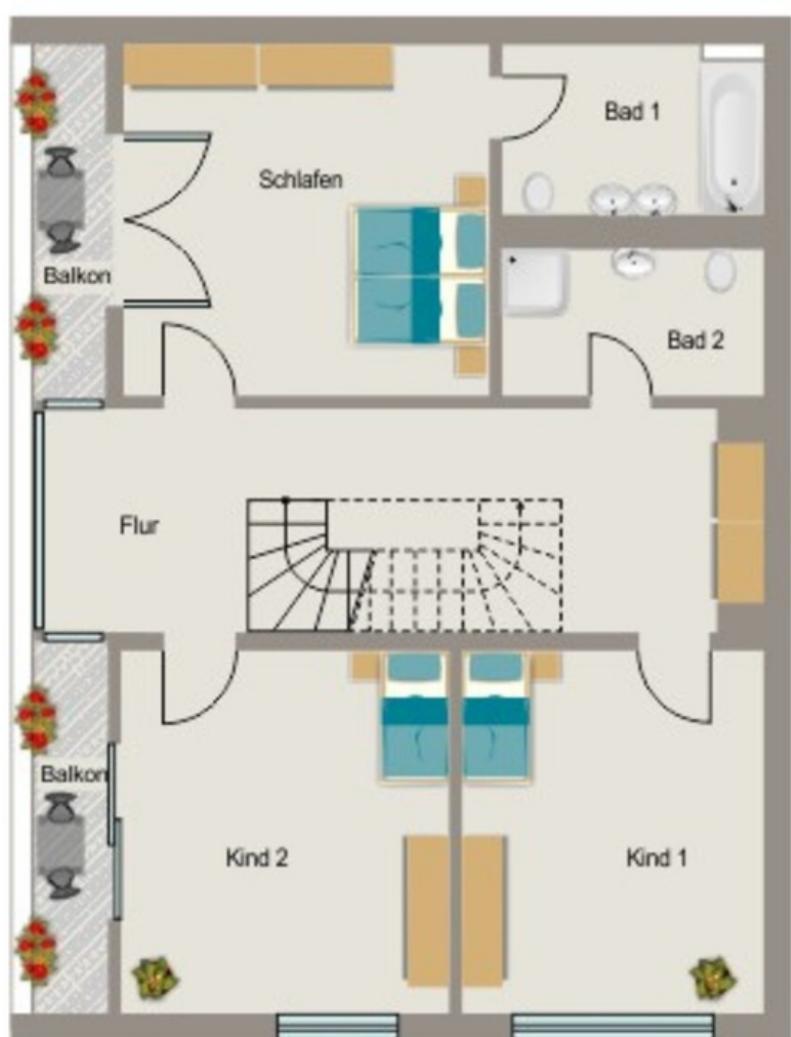
VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Betriebsrestaurant Alfredstr.

93 m

522 m

House of Beauty by Linda

207 m

543 m

YOGAHOF - Zentrum für Iyengar-Yoga & Gesundheit

219 m

559 m

Greenspirit Yoga

348 m

602 m

Damwildgehege im Grugapark

359 m

621 m

... und 160 weitere

### Bildung

Ulrich Steier

522 m

Unterricht

543 m

AWO Kita Einigkeitstraße

559 m

Kita am Kruppwald

602 m

Kindertagesstätte

621 m

... und 14 weitere

### Auto und Verkehr

Haustechnik DMA

164 m

GTÜ-KFZ-Prüfstelle Essen

319 m

SSH Essen | IFM Kfz-Sachverständige

326 m

ASKK Automaten-Service Kroth-Kerkhoff e.K.

391 m

o'Block

396 m

... und 16 weitere

### Sonstiges

Post Briefkasten Eduard-Lucas-Str./Ecke Florastr.

244 m

Poststelle MESSE ESSEN

262 m

Post Briefkasten

379 m

Briefkasten Deutsche Post

422 m

Deutsche Post Filiale 833

452 m

... und 7 weitere

### Gesundheit und Soziales

Dr. med. (Syr.) Youssef Shammas

261 m

Dr. Peter Kraatz

316 m

Dr. A. Masroor, D. Heinemann, Dr. F. J. Cubos, FÄ für Allgemeinmedizin,

Hausärzte, Naturheilkunde, O

381 m

VillaVita - Praxis für Osteopathie, Chiropraktik und Ganzheitsmedizin

396 m

Dr. Rolf Maek

418 m

... und 93 weitere

### Einkaufen

Coffee Pirates Kaffeerösterei - Essen

397 m

REWE To Go bei Aral

418 m

REWE To Go bei Aral

418 m

REWE To Go bei Aral

418 m

TotalEnergies Tankstelle

420 m

... und 18 weitere