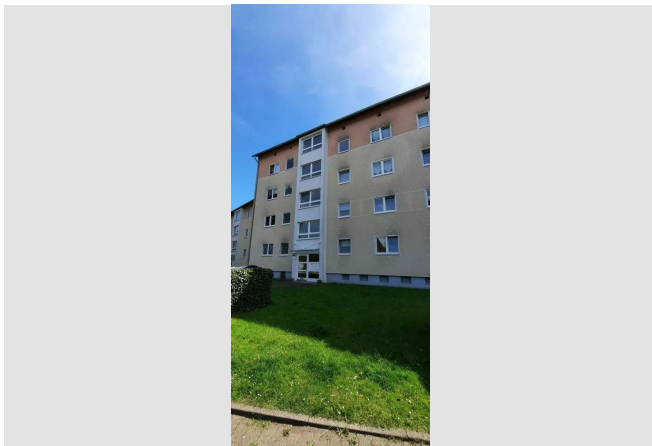


## Klein aber fein - Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

#### **Roman Julius**

Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 17003-28514

#### **VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Albenhausenstraße 16  
45889 Gelsenkirchen

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Zimmer           | 2         |
| Wohnfläche ca.   | 46 m²     |
| Geschoss         | 1 von 4   |
| Bezugsfrei ab    | ab sofort |
| Kaltmiete        | 316,00 €  |
| + Nebenkosten    | 134,00 €  |
| inkl. Heizkosten | 89,00 €   |
| Gesamtmiete      | 539,00 €  |
| Kaution          | 948 €     |
| Expose-Nr.       | 548-11-M  |



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

- gepflegte 2,5 Raum Wohnung mit Balkon und Tageslichtbad
- ruhige Wohnlage
- grüne und gepflegte Außenanlagen
- PKW-Stellplätze sind unmittelbar vor dem Haus vorhanden

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 „548-11-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.

## WOHNUNGSAUSSTATTUNG

- Balkon
- modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne
- Handtuchheizung
- weiße Wohnungsinnentüren
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum
- Multimediaanschluss
- Gegensprechanlage
- Fernwärme
- separate Kalt- und Warmwasserzähler
- separate Stellplätze für Waschmaschine und Trockner

## LAGE

Die Albenhausenstraße befindet sich zentral, aber dennoch im Grünen. Die A42 ist unmittelbar zu erreichen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind auf dem neu gestalteten Zechengelände Consol zahlreich vorhanden. Von Ihrer Wohnung aus können Sie zu Fuß und somit ganz bequem Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen. Die sich in der Nähe befindliche Zoom Erlebniswelt bietet Ihnen abenteuerliche Freizeitmöglichkeiten für die gesamte Familie.

## 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!

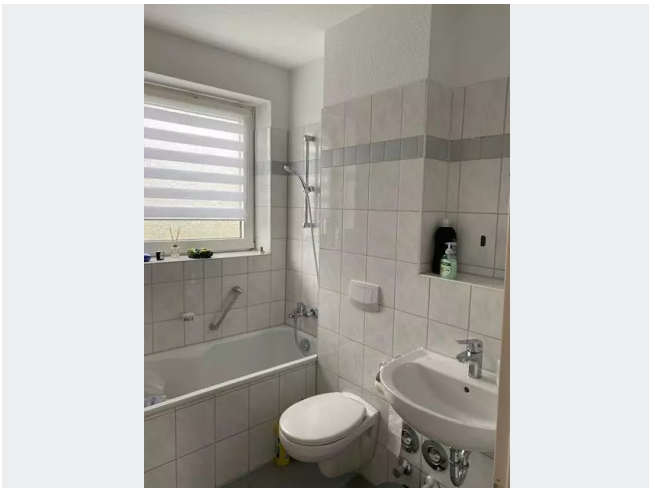
## BILDER



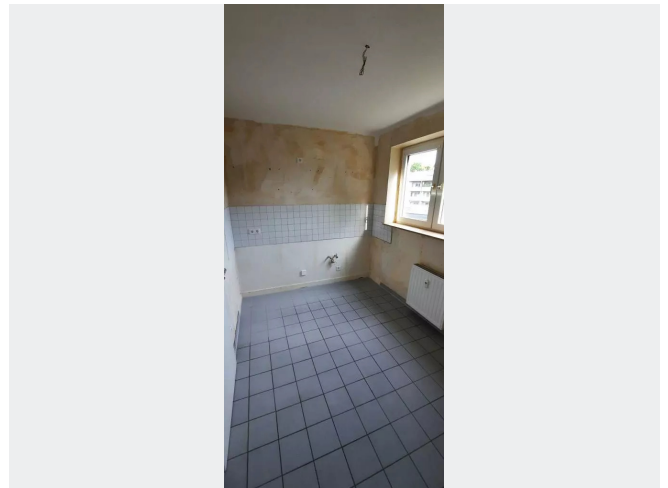
Außenansicht I.



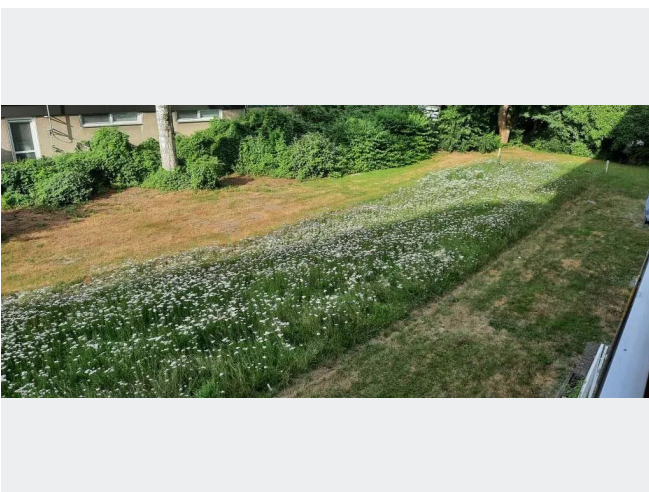
Außenansicht II.



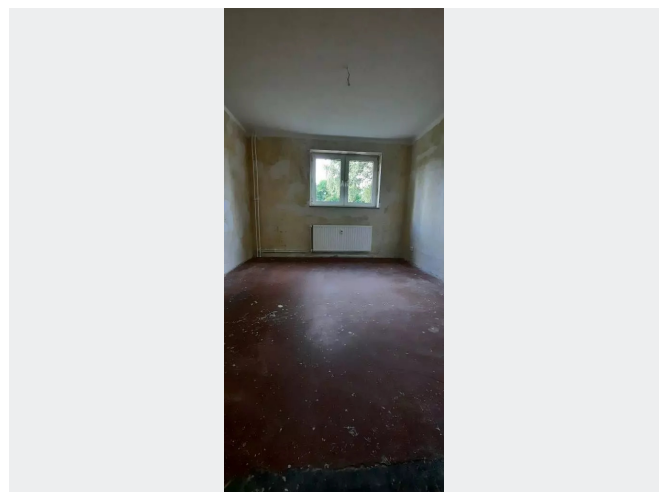
Badezimmer



Küche



Balkon



Schlafzimmer

## BILDER

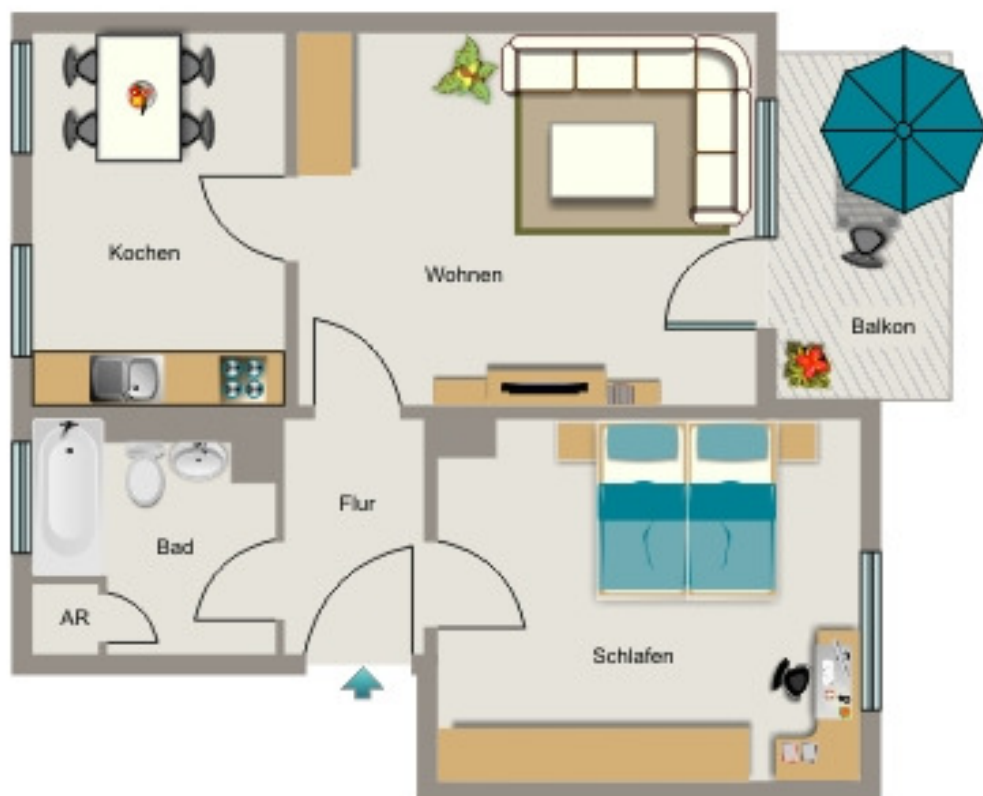


Wohnzimmer



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

GELPA Supermarkt | Türkischer Supermarkt Gelsenkirchen | Halal

Fleischerei 98 m

star Tankstelle 139 m

Futterparadies GmbH, André Marx 289 m

Penny Market 298 m

Lidl 335 m

... und 10 weitere

### Gesundheit und Soziales

Dr. med. dent. Frank Kelterbaum 295 m

Herr Andreas Jänich 311 m

Springer Christian Dr. med. 336 m

Joanna Bien-Kowoll 488 m

Udo Schüper 544 m

... und 5 weitere

### Freizeit, Kultur, Tourismus

WokHaus 98 m

star Tankstelle 139 m

Kaan Pide Salonu GE 162 m

Bürgerplatz 334 m

Bürgerplatz 357 m

... und 29 weitere

### Auto und Verkehr

Autowäsche 130 m

star Tankstelle 139 m

star Tankstelle 139 m

Gelsenkirchen Zoo 191 m

Quick Reifendiscount Reifen & Räder Profi GmbH 280 m

... und 11 weitere

### Sonstiges

SEB GmbH 166 m

Aral 400 m

ING-DiBa - ATM 421 m

Sparkasse Gelsenkirchen - ATM 688 m

### Bildung

Städtische Tageseinrichtung für Kinder und Familienzentrum 238 m

Gemeinschaftsgrundschule Lenaustraße 274 m

Gemeinschaftsgrundschule Lenaustraße 274 m

Mulvany Realschule Gelsenkirchen 520 m

Katholischer Kindergarten Heilige Dreifaltigkeit 538 m

... und 3 weitere