

## Hier ist Platz zum Wohnen



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Tatjana Luttringer**

Taubenstr. 47

47443 Moers

Telefon: 02841 5097-10154

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

- Garten
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Am Röttgen 30

47829 Krefeld

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 84 m²

Geschoss 2 von 3

Bezugsfrei ab 01.04.2026

Kaltmiete 694,00 €

+ Nebenkosten 175,00 €

inkl. Heizkosten 0,00 €

Gesamtmiete 869,00 €

Kaution 2.082 €

Expose-Nr. 5506-10-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das besonders ruhige und gepflegte Dreifamilienhaus befindet sich in zentraler und beliebter Lage. Das Haus ist baujahresentsprechend ausgestattet und wurde nachträglich mit Isolierverglasung versehen.

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 „5506-10-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Krefeld-Uerdingen grenzt im Norden an die westlichen Ausläufer Duisburgs und im Westen durch den Rhein begrenzt. Das historische Städtchen bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Kulturangeboten, neben zahlreichen Sportvereinen, ist hier auch der Stadtpark zu finden. Die hier angebotene Wohnung liegt sehr zentral:

- Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z. B. Supermarkt, Bäckerei und Ärzte, können Sie in wenigen Gehminuten erreichen, wie Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen
- Spazier- und Radwegen sind fußläufig zu erreichen und auch bis zum Elfrather See ist es nicht weit
- BAB 57 erreichen Sie in 5 Fahrminuten

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Diese außergewöhnliche und individuell aufgeteilte Dachgeschoss-Wohnung besticht durch Ihren Altbau-Charme und eignet sich besonders für Individualisten. Zur Wohnung selbst kann ein zusätzlicher Garten mit angemietet werden.

Das Tageslichtbad verfügt über einen direkten Waschmaschinenanschluss sowie einer Dusche und einer Badewanne. Die Toilette befindet sich separat in einem Nebenraum ebenfalls mit Fenster ausgestattet. Innerhalb der Wohnung befindet sich ein kleiner Abstellraum sowie ein Einbauschränk. Zur Wohnung gehören ebenfalls zwei zusätzliche Mansardenräume, die im Dachgeschoss mit zur Verfügung stehen, sowie ein dazugehöriger Kellerraum. Sofern gewünscht, kann die Waschmaschine auch innerhalb der im Keller befindlichen Waschküche abgestellt werden.

Das Schlafzimmer der Wohnung verfügt über einen kleinen aber charmanten französischen Balkon. Auch die großzügige Küche lädt zu Kochabenden zum Verweilen ein.

Der Oberboden kann auf Wunsch vom Mieter übernommen werden. Die Wohnung verfügt über eine Gas-Etagenheizung, weshalb die Gaskosten bislang nicht in der Miete inkludiert sind und separat an den jeweiligen Gas-Anbieter gezahlt werden müssen.

## 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



Flur



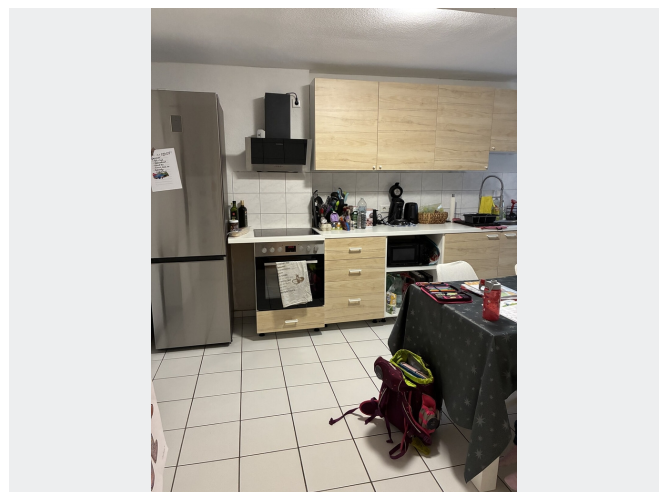
Wohnzimmer



WC

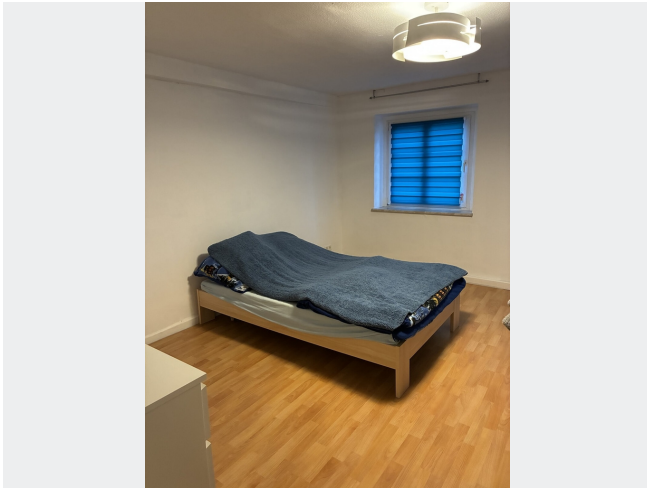


Badezimmer



Küche

## BILDER



Schlafzimmer



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Bei Genc Krefeld	33 m
Kosmetik Institut Beauty-and-More	120 m
YOGALUST Krefeld	129 m
Brunch	131 m
EAT HAPPY	133 m
... und 88 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Bank Filiale	129 m
Tabac & Co. Inh. Tabak Lomberg	143 m
Sparkasse Krefeld - Geldautomat	157 m
Volksbank Krefeld eG	169 m
Deutsche Post Filiale 552	202 m
... und 6 weitere	

### Auto und Verkehr

Krefeld Am Röttgen	48 m
Aral Tankstelle	227 m
Aral Tankstelle	227 m
Vanoptimal	294 m
Krefeld Uerdingen Bf	311 m
... und 24 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Böhm-Schmitz	82 m
Dr. med. Heinrich Schmitz	82 m
Dr. med. Jutta Weber	103 m
Dr.med.dent. Heinz Kleinen Zahnarzt	111 m
MVZ für Gesundheit Krefeld, Urologie und Kinderurologie	112 m
... und 79 weitere	

### Bildung

Ruhe & Kraft	109 m
Paul-Gerhardt-Schule Städt.Gem.	184 m
Paul-Gerhardt-Schule Städt.Gem.	184 m
Städt.Kath.Grundschule	184 m
Städt.Kath.Grundschule	184 m
... und 24 weitere	

### Einkaufen

E center Czaikowski	118 m
Bäckerei Büsch	147 m
Die Fröhliche Bäckerei	148 m
Aral Tankstelle	227 m
Aral Tankstelle	227 m
... und 16 weitere	