

## Vier Wände zum Wohlfühlen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Anna Wenglikowski**  
Johanniskirchstr. 76  
45329 Essen  
Telefon: 0201 36404-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Niehammerstraße 6  
45327 Essen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	67 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	554,00 €
+ Nebenkosten	229,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmiete	783,00 €
Kaution	1.662 €
Expose-Nr.	6801-57-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: H
- Heizungsart: Etagenheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Ab Juni 2025 erfolgt eine umfassende Modernisierung der Siedlung. Die angegebene Miete bezieht sich auf den Betrag nach Abschluss der Arbeiten. Bis dahin wird ein Mietverzicht in Höhe von 94,00 EUR gewährt.

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 „6801-57-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

Eine freundliche, ruhige und grüne Siedlung in Essen-Katernberg heißt Sie willkommen!

- Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Verkehrsgünstige Lage (5 Autominuten von der A42 entfernt)
- zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten im Allee-Center, Ärzten und Apotheken in wenigen Autominuten erreichbar
- Grünflächen an der Kuhlhoffstraße, der Kaiser Park oder die Schurenbachhalde, aber auch Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten sind nicht weit entfernt.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Küche
- zwei Schlafräume
- geräumiges Wohnzimmer
- Kellerraum

## 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

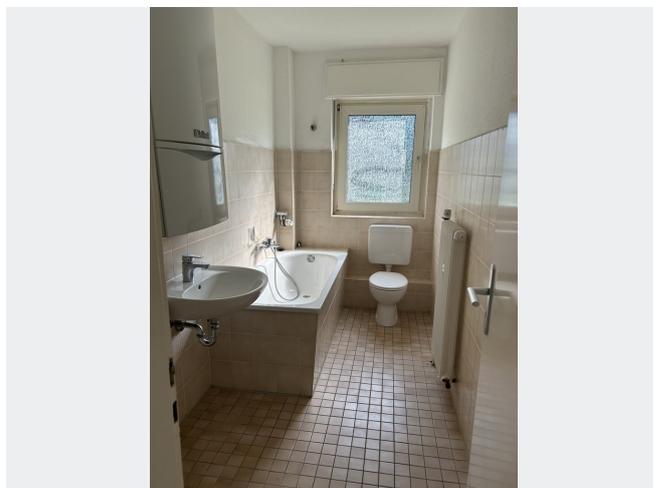
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

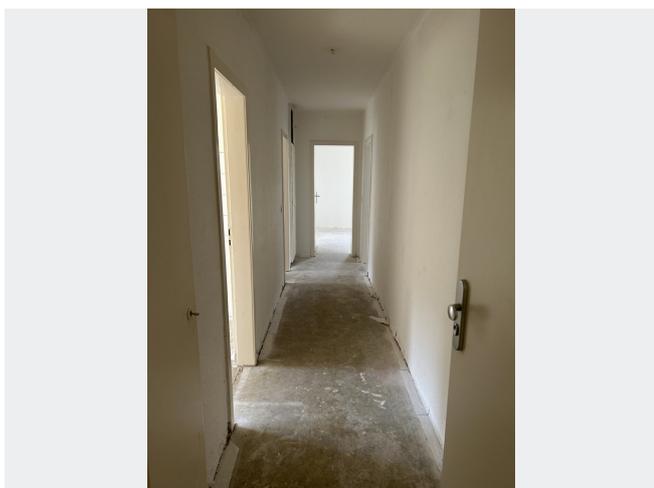
## BILDER



Hausansicht



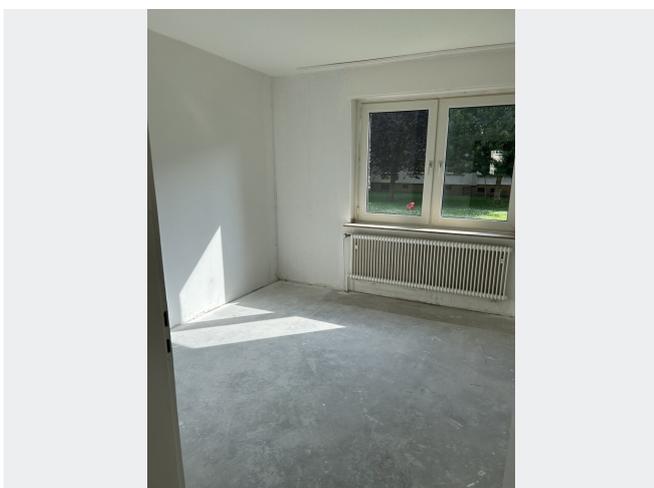
Bad



Flur



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Küche

## BILDER



Schlafzimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

URA-Bau GmbH	81 m
Culinários Ristorante   Trattoria	183 m
Culinários Ristorante   Trattoria	183 m
Da Botticelli	253 m
Mykonos-Grill Essen/Altenessen	287 m
... und 24 weitere	

### Bildung

SOS Kinderdorf - Kita Knifke	126 m
Kindertagespflege in Essen »Kleine Igel« - Tagesmutter für Kinderbetreuung	149 m
Kindertagesstätte Katernberg Nord	374 m
Nelli Neumann-Schule Förderschulen Rahmstraße	503 m
566 m	
... und 8 weitere	

### Auto und Verkehr

MAK TUNING	260 m
DriveClean	332 m
KFZ Technik Uzun Essen	365 m
Maksoud Autoteile	399 m
AUTO FRED KFZ Aufbereitung / Pflege & Schnellservice	404 m
... und 13 weitere	

### Einkaufen

Netto Marken-Discount	424 m
Getränkemarkt Trink & Spare	469 m
Hepsi Supermarket	723 m

### Gesundheit und Soziales

Hedwig Apotheke	541 m
Herr Rainer van Impel	564 m
Barbara Porwol dentist	566 m
Frau Dr. med. Barbara von Blume	658 m
Dr. Rainer L.A. Neumann	916 m