

## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Susanne Froelian**

Wanner Str. 12

44619 Herne

Telefon: 02325 3775-21219

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Wibbeltstraße 8

44649 Herne

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>

Geschoss 3 von 4

Bezugsfrei ab 01.11.2025

Kaltmiete 801,00 €

+ Nebenkosten 213,00 €

inkl. Heizkosten 129,00 €

Gesamtmiete 1.143,00 €

Kautions 2.403 €

Expose-Nr. 751-37-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Diese schöne Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus nur ein paar Meter von der Wanner Einkaufstraße entfernt.

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 „751-37-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

- Optimale Verkehrsanbindungen an Autobahnen 43 & 42
- Sämtliche Großstädte im Ruhrgebiet sind somit in einer Fahrtzeit von maximal 45 Minuten erreichbar
- Gutes ÖPNV-Netz, Wanne-Eickel Hbf. in unmittelbarer Nähe
- Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die helle Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Tageslichtbad mit einer Badewanne modern in weiß gefliest
- Laminatboden in Wohnräumen
- geräumige Küche mit einem weißen Fliesenspiegel und großzügigem Sitzbereich
- Zimmerdecken mit Rausfasertapeten in weiß gestrichen
- Geräumiger Balkon, der zum Verweilen einlädt
- separate Kalt- und Warmwasseruhren

## 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 Fernsender 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.

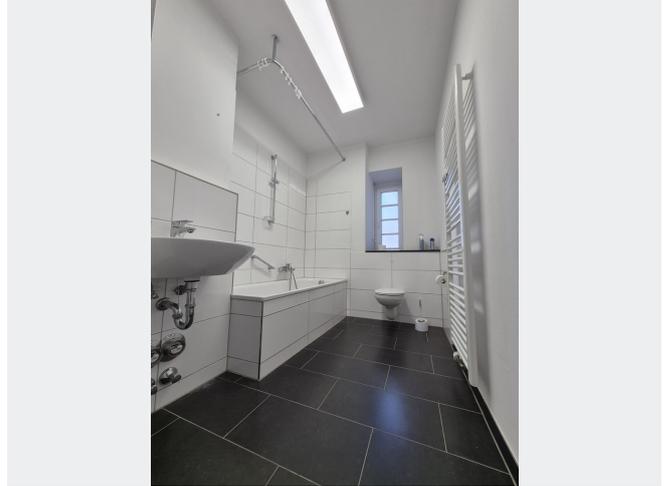
Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

Ein Energieausweis ist wegen Denkmalschutz nicht notwendig.

## BILDER



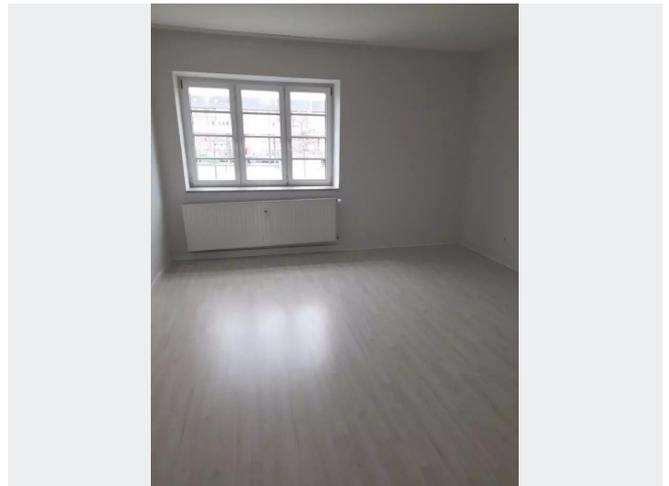
Straßenansicht



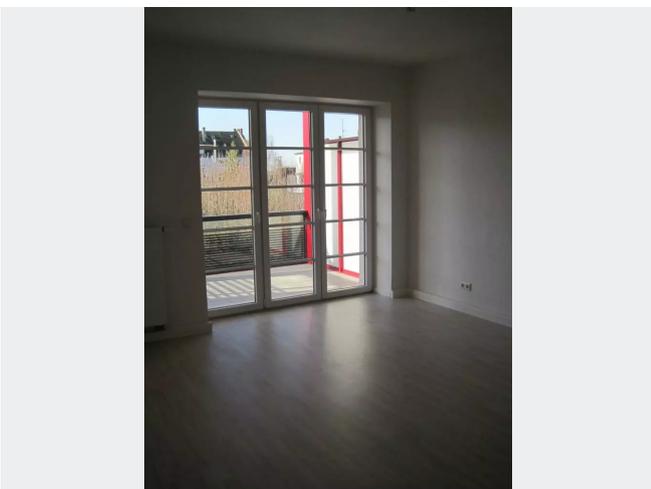
Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer mit Balkon



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Frau Frauke Kubasik	29 m
Canan Basaran Zahnarztpraxis	93 m
Der Hörmann - Hörgeräte	134 m
Zahnarztpraxis Raghid Saad	168 m
Marian Zaczek	168 m
... und 100 weitere	

### Bildung

Tanzschule Diel . Dance & Events   Tanzkurse für Paartanz & Hochzeitstanz	
Kindertanzen	179 m
Wirbelwind	269 m
Ev. Kindergarten	286 m
Gymnasium Wanne	303 m
Gesamtschule Wanne-Eickel	417 m
... und 13 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Wanner Treff - Herne	76 m
Wanner Treff - Herne	76 m
Doy.Doy Ortac	103 m
Stadtbäckerei Gatenbröker	110 m
Postpark Wanne	115 m
... und 92 weitere	

### Auto und Verkehr

Plattform Tuning	87 m
Ibrahim EL Amri Reifen	199 m
HER Wanne-Eickel Hbf	325 m
MOBILER REIFENSERVICE LORE	333 m
Riccardo Tirincanti Kfz- und Bike-Services	371 m
... und 33 weitere	

### Sonstiges

Herner Sparkasse - Geldautomat	90 m
Commerzbank	174 m
Deutsche Post Filiale 538	250 m
Euronet - Geldautomat - ATM	297 m
Deutsche Post Filiale 748	306 m
... und 4 weitere	

### Einkaufen

Stadtbäckerei Gatenbröker	110 m
EuroShop	135 m
Eylül Supermarket Herne	174 m
Claus Hildebrandt	202 m
	245 m
... und 17 weitere	