

## Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Julia Brüggemann**

Knappschaftsstr. 3

45886 Gelsenkirchen

Telefon: 02091700328547

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Aldenhofstraße 26

45883 Gelsenkirchen

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Zimmer           | 4                 |
| Wohnfläche ca.   | 82 m <sup>2</sup> |
| Geschoss         | 2 von 4           |
| Bezugsfrei ab    | 31.01.2025        |
| Kaltmiete        | 551,37 €          |
| + Nebenkosten    | 250,00 €          |
| inkl. Heizkosten | 113,00 €          |
| Gesamtmiete      | 824,37 €          |
| Kaution          | 1.384 €           |
| Expose-Nr.       | 10803-117-M       |



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

- Modernisiertes Mehrfamilienhaus von 1965
- Wohnung wird vor Neuvermietung modernisiert
- gepflegte Außenanlagen
- Aufzug 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 „10803-117-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

Das Objekt befindet sich im schönen Stadtteil Gelsenkirchen-Feldmark, ganz in der Nähe der Buga, wo es ansprechende Freizeitmöglichkeiten gibt. Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe, so dass z.B. die Innenstadt schnell erreicht werden kann.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- helle 4,5 Raum Whg. mit optimalem Grundriss
- geräumige Küche
- Balkon

## 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

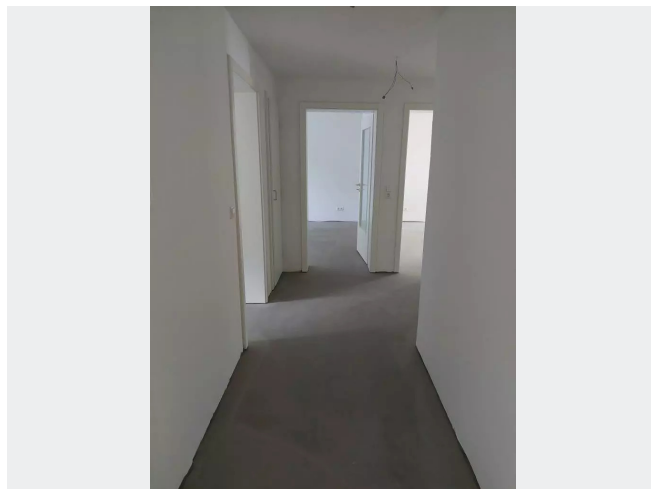
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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

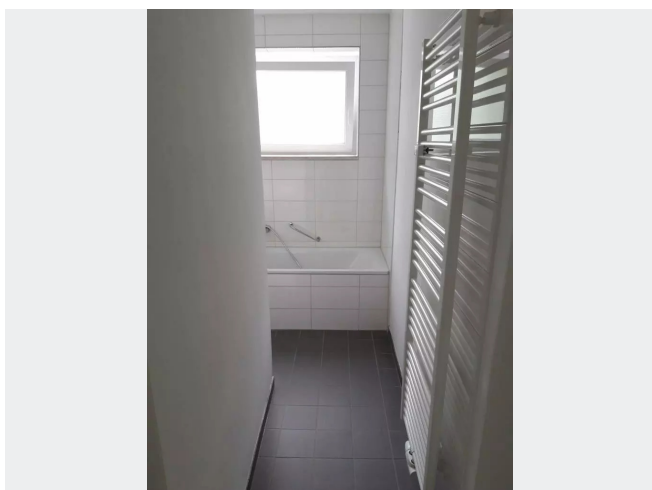
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

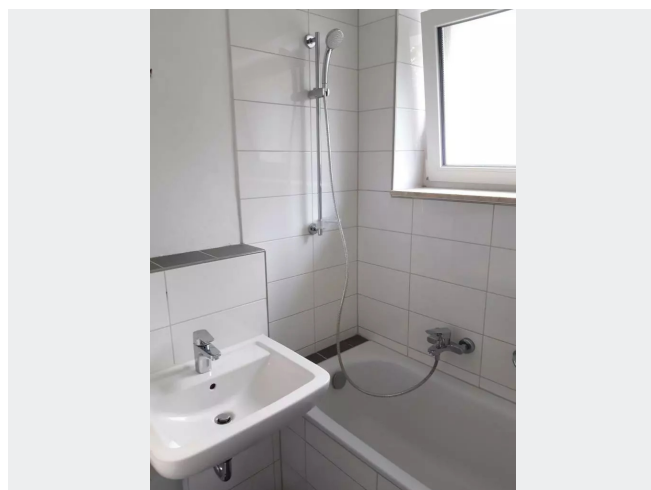
## BILDER



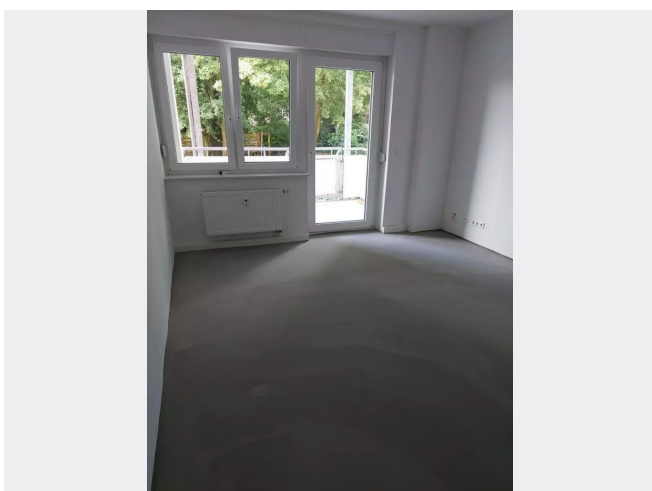
Diele



Tageslicht-Wannenbad



Tageslicht-Wannenbad



Wohnzimmer



Schlafzimmer

## BILDER



Balkon ins Grüne



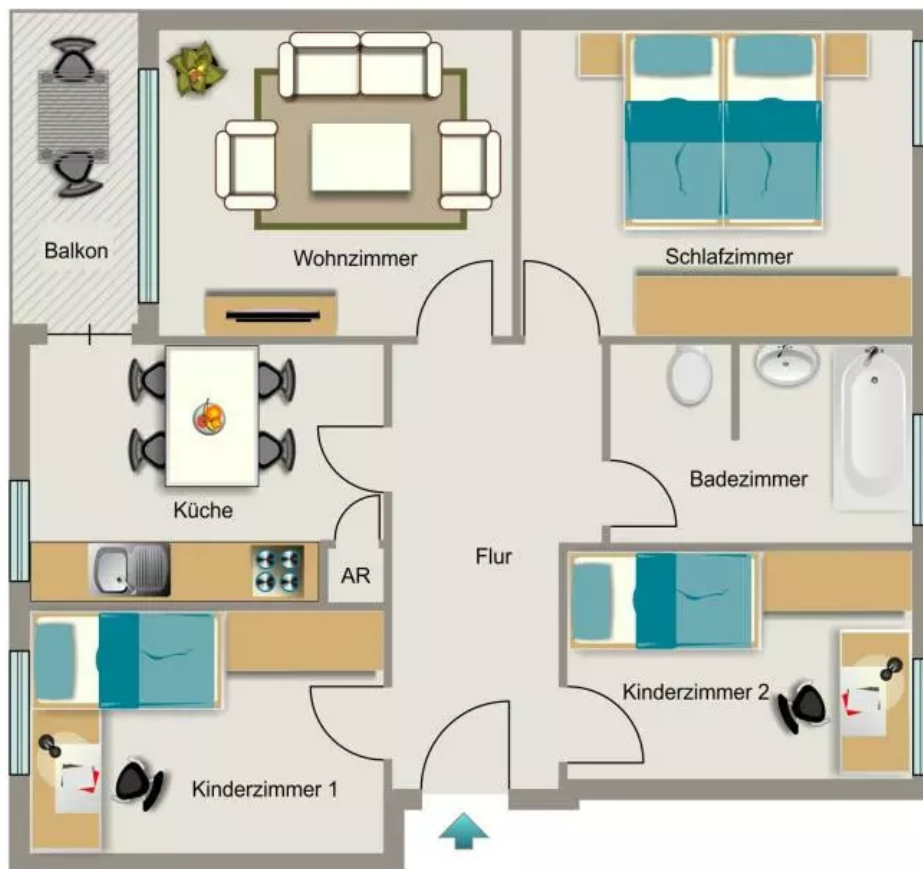
WOHNEN, WO DAS  SCHLÄGT

VIVAWEST\_Anzeige\_Familie

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey couch and smiling while looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket and a vase of yellow flowers. Overlaid on the image is a blue circular callout that says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below this, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger, each followed by a phone number: 0209 380-11000, VivawestWohnen, and 0151 72777077. Below these are icons for VVWCHAT and Chatbot VIBO. At the bottom left, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". At the bottom right is the Vivawest logo and the word "VIVAWEST".

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

|   |       |
|---|-------|
| Rem Kfz-Service   | 69 m  |
| Karosserie Haneke GmbH  | 533 m |
| Respect - Wartung   Omnibus / LKW / PKW Werkstatt und Respect - Tours |       |
| Omnibusbetrieb  | 639 m |
| CS REIFEN & AUTOGLASSERVICE   | 639 m |
| KFZ Kwiatkowski GmbH  | 650 m |
| ... und 7 weitere   |       |

### Sonstiges

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Sparkasse Gelsenkirchen - ATM | 750 m |
| Deutsche Post Filiale 436     | 859 m |
| Deutsche Post Filiale 667     | 900 m |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Kleingärtnerverein Am Kußweg e.V. | 189 m |
| kleingartenverein Haus-Goor e.V.  | 229 m |
| L´Antico Borgo                    | 395 m |
| Café Barock   Gelsenkirchen       | 456 m |
| Café Barock   Gelsenkirchen       | 456 m |
| ... und 32 weitere                |       |

### Gesundheit und Soziales

|   |       |
|---|-------|
| Frau Dr. (YU) Blanka Pavlovski-Vidakovic                          | 365 m |
| Hausarztpraxis Christiane Torabi, Fachärztin für Allgemeinmedizin | 463 m |
| Zahnarztpraxis Dr. Simons   | 638 m |
| Herr Christian Radermacher  | 753 m |
| Ernst-Georg Neunobel  | 759 m |
| ... und 5 weitere   |       |

### Einkaufen

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Netto Marken-Discount | 422 m |
| Lidl                  | 490 m |
| Cakirlar Bäckerei     | 497 m |
| REWE                  | 743 m |
| Malzers Backstube     | 759 m |
| ... und 8 weitere     |       |

### Bildung

|  |       |
|--|-------|
| Kirche die Schule ist direkt gegenüber | 583 m |
| Kirche die Schule ist direkt gegenüber | 583 m |
| Don-Bosco-Schule, Kath. Grundschule    | 583 m |
| Evangelische Martin-Luther-Grundschule | 583 m |
| Evangelische Martin-Luther-Grundschule | 583 m |
| ... und 8 weitere                      |       |