

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Timo Bultmann**

Johanniskirchstr. 76  
45329 Essen  
Telefon: 0201 36404-26514

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Zur Nieden 23  
45326 Essen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	46 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	440,00 €
+ Nebenkosten	128,00 €
inkl. Heizkosten	71,00 €
Gesamtmiete	639,00 €
Kaution	1.320 €

Expose-Nr. 1100-167-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

- Ruhiges und gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Kostenlose PKW-Stellplätze vor dem Gebäude
- Großzügige Grünflächen im Quartier

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 „1100-167-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

Unsere Siedlung Krablerstraße/Zur Nieden befindet sich im Stadtteil Altenessen-Süd / Grenze Bergeborbeck / Vogelheim. Sie liegt somit ganz in der Nähe des RWE- Stadions. Mehrere Super- und Getränkemarkte, sowie Elektronik- und Möbelgeschäfte und ein Baumarkt befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Durch die attraktive Gestaltung der Häuser und die großzügigen Grünflächen zwischen den Häusern, bietet die Siedlung ein ruhiges und angenehmes Wohnen - überzeugen Sie sich selbst!

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Erstbezug nach Modernisierung!!

- Neues Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Fenster im Bad
- Neue Türen
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation
- Frisch tapeziert und gestrichen
- Neuer Fliesenspiegel in der Küche

## 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!

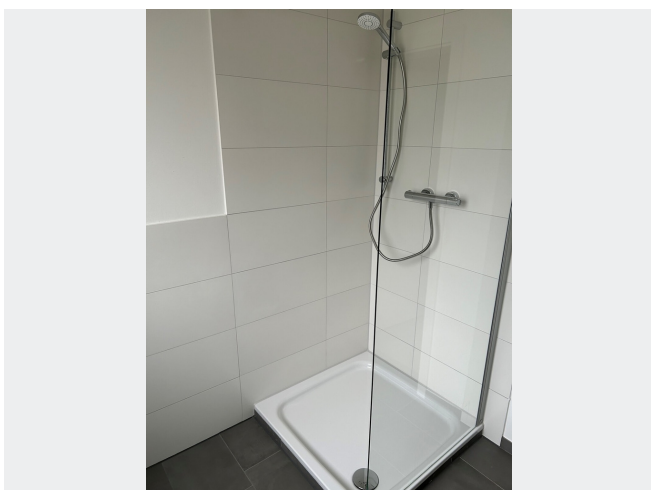
## BILDER



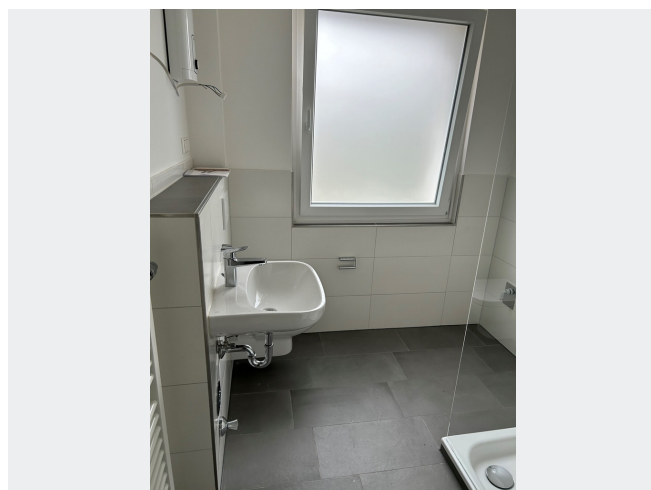
Gebäudeansicht



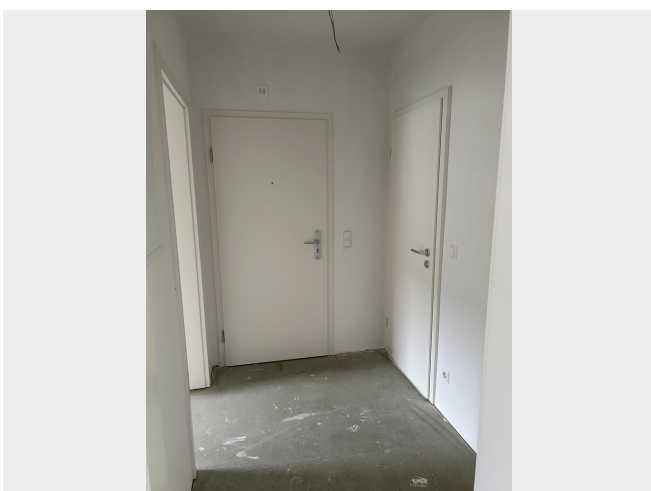
Gebäudeansicht



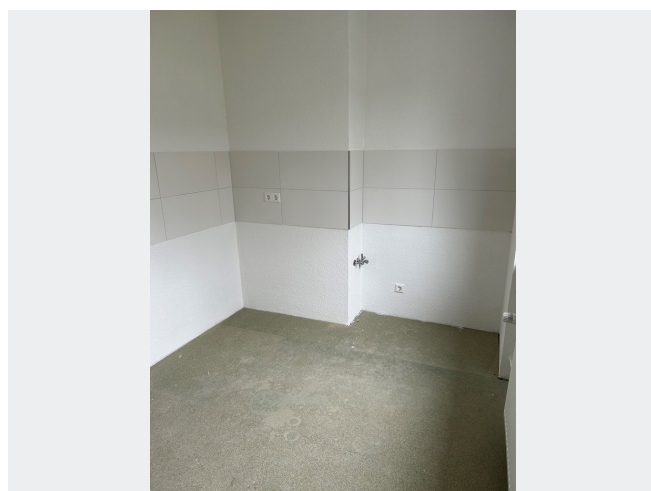
Badezimmer



Badezimmer



Diele



Küche

## BILDER



Schlafzimmer



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a bright, modern living room. A blue circular callout bubble contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large, bold, white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger, along with the phone numbers "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". There are also icons for "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". The Vivawest logo is in the bottom right corner.

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Imbiss bei POCO	71 m
Shell	155 m
Shell	155 m
Aral	211 m
REWE To Go bei Aral	226 m
... und 60 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Brigitte Vindigni	574 m
Vogelheimer Apotheke	766 m
Kinderschutz GmbH	775 m
Herr Fernando Mejuto Jorin	785 m
Herr Michael Völcker	785 m
... und 32 weitere	

### Einkaufen

Malzers Backstube	106 m
Shell	155 m
Shell	155 m
PENNY	177 m
Lidl	208 m
... und 22 weitere	

### Auto und Verkehr

All Cars Trading GmbH	125 m
Kuszela Reifen Service	135 m
Anhängerverleih Shell Behler (Standort: Altenessen)	153 m
Anhängerverleih Shell Behler (Standort: Altenessen)	153 m
Shell	155 m
... und 77 weitere	

### Sonstiges

Shell	155 m
ING-DiBa - ATM	193 m
Aral	211 m
Warenausgabe	219 m
Post Briefkasten	720 m
... und 7 weitere	

### Bildung

Großenbruchsule	538 m
Großenbruchsule	538 m
Hövelschule - Familiengrundschulzentrum	643 m
Hövelschule - Familiengrundschulzentrum	643 m
Ev. KG Essen Altenessen Süd KiTa Momo	652 m
... und 13 weitere	