

## Wohnen, wo das Herz schlägt - in ruhiger und doch zentraler Lage.



### 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 2  
45326 Essen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	56 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 4
Bezugsfrei ab	30.04.2025
Kaltmiete	510,00 €
+ Nebenkosten	155,00 €
inkl. Heizkosten	45,00 €
Gesamtmiete	710,00 €
Kaution	1.530 €
Expose-Nr.	1100-33-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Großzügige Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Kostenlose PKW-Stellplätze im Nahbereich

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 „1100-33-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 Getränkemärkte, 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

- Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Weiße Zimmertüren
- Ein Laminatboden kann vom Vormieter übernommen werden

## 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



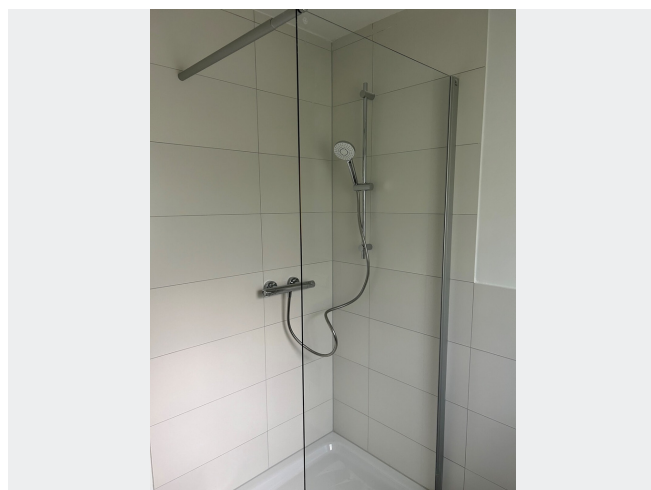
Gebäudeansicht



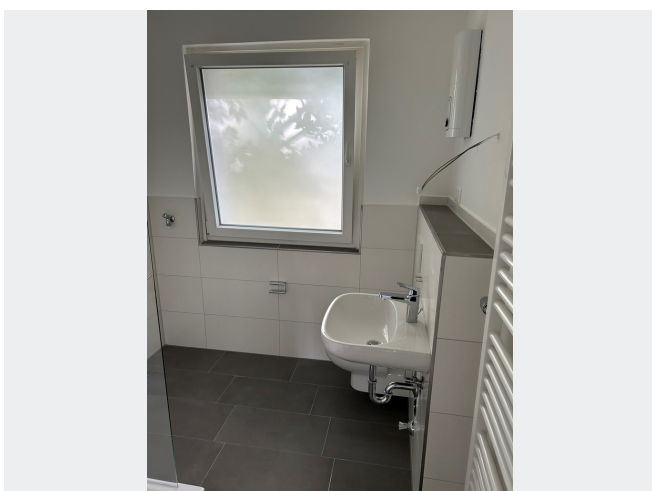
Gebäudeansicht



Badezimmer (Bsp.)



Badezimmer (Bsp.)



Badezimmer (Bsp.)



Küche (Bsp.)

## BILDER



Wohnzimmer (Bsp.)



Schlafzimmer (Bsp.)

A man with a beard and curly hair is sitting on a grey sofa, smiling and looking at his smartphone. He is wearing a brown long-sleeved shirt and dark pants. The background shows a living room with a red blanket on the sofa and a vase of yellow flowers. 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 white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger with corresponding contact information: "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". Below that, there are icons for a chatbot and a chatbot name: "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". At the bottom right, there is the Vivawest logo and the name "VIVAWEST".

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Nova Kupplung GmbH	55 m
POLO Motorrad Store Essen	132 m
Wolfgang Tiedtke AutoRep.Werkst. KfzMstr.Betr.	215 m
W.Sigiridis	221 m
Autoteile Hassin	232 m
... und 79 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Michael Völcker	599 m
Herr Fernando Mejuto Jorin	599 m
Hausarztpraxis-- Innere Medizin C.Bohnenkamp/Y.Krepak/A.Laubinger/ F. Mejuto	602 m
Herr Joachim Kluge	602 m
Kaiser-Wilhelm-Apotheke	642 m
... und 28 weitere	

### Sonstiges

Warenausgabe	154 m
Shell	281 m
ING-DiBa - ATM	289 m
Aral	314 m
Sparkasse Essen - ATM	599 m
... und 7 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Omo Gartenservice	171 m
Imbiss bei POCO	190 m
Shell	281 m
Shell	281 m
Aral	314 m
... und 52 weitere	

### Einkaufen

Shell	281 m
Shell	281 m
Malzers Backstube	291 m
Aral	314 m
Aral	314 m
... und 23 weitere	

### Bildung

Großenbruchsule	355 m
Großenbruchsule	355 m
VKJ Kiga Erlebniswelt Kindergärten	488 m
Ev. KG Essen Altenessen Süd KiTa Momo	493 m
Hövelschule - Familiengrundschulzentrum	500 m
... und 14 weitere	