

## 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 10  
45326 Essen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	47 m <sup>2</sup>
Geschoss	3 von 4
Bezugsfrei ab	31.03.2025
Kaltmiete	440,00 €
+ Nebenkosten	141,00 €
inkl. Heizkosten	40,00 €
Gesamtmiete	621,00 €
Kaution	1.320 €
Expose-Nr.	1100-90-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

- Ruhiges und gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Treppenhaus frisch gestrichen
- Großzügige Grünflächen
- 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 „1100-90-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

- Weiß gefliestes Duschbad mit Fenster
- Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Weiße Zimmertüren

## 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!

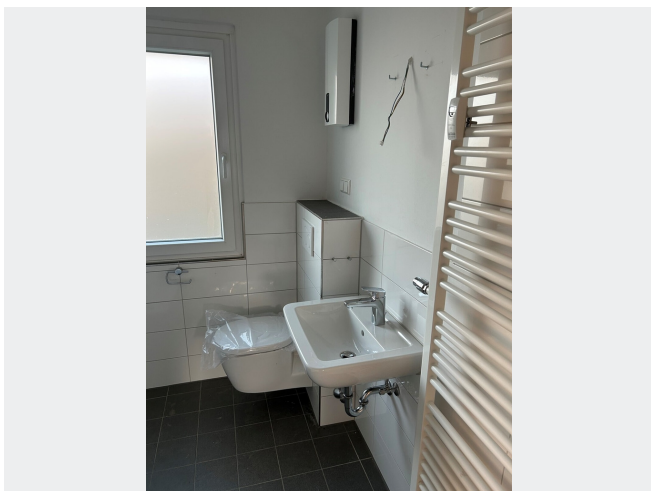
## BILDER



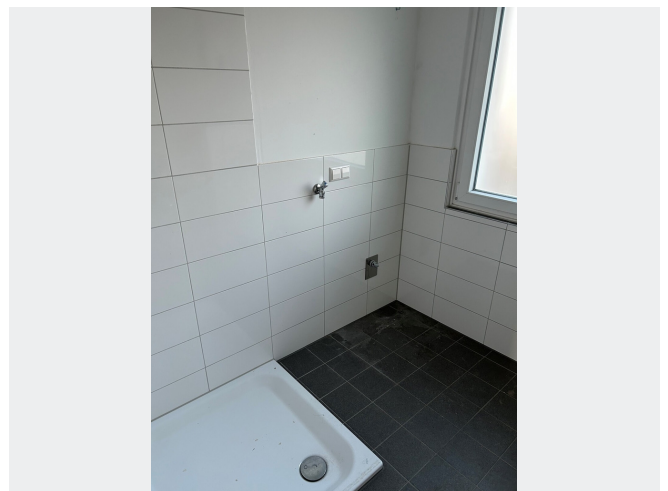
Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



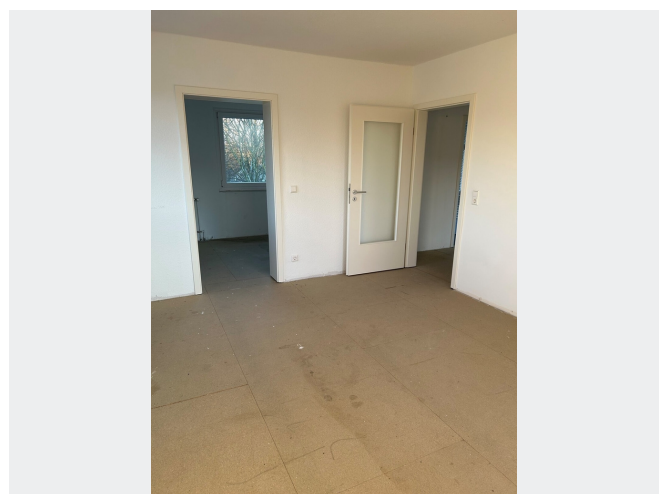
Bad



Bad



Wohnzimmer



Wohnzimmer

## BILDER



Balkonblick



Diele



Küche



Schlafzimmer

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 bright, modern living room. A blue circular callout bubble says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large, bold letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger, along with the phone numbers "0209 380-11000" 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

### Auto und Verkehr

Nova Kupplung GmbH	99 m
POLO Motorrad Store Essen	162 m
Kuszela Reifen Service	215 m
All Cars Trading GmbH	231 m
Shell	233 m
... und 77 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Brigitte Vindigni	620 m
Herr Michael Völcker	644 m
Herr Fernando Mejuto Jorin	644 m
Hausarztpraxis-- Innere Medizin C.Bohnenkamp/Y.Krepak/A.Laubinger/ F. Mejuto	647 m
Herr Joachim Kluge	647 m
... und 32 weitere	

### Sonstiges

Shell	233 m
ING-DiBa - ATM	245 m
Aral	270 m
Sparkasse Essen - SB-Center	644 m
Sparkasse Essen - ATM	644 m
... und 4 weitere	

### Einkaufen

Shell	233 m
Shell	233 m
Malzers Backstube	242 m
Aral	270 m
Aral	270 m
... und 28 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Shell	233 m
Shell	233 m
witzler	270 m
Aral	270 m
REWE To Go bei Aral	277 m
... und 58 weitere	

### Bildung

Anas	354 m
Großenbruchsule	425 m
Großenbruchsule	425 m
Ev. KG Essen Altenessen Süd KiTa Momo	523 m
Hövelschule - Familiengrundschulzentrum	525 m
... und 17 weitere	