

## Exklusives Wohnen - Exklusives Lebensgefühl.



### 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

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller
- rollstuhl-geeignet

### IHR OBJEKT

Selmastraße 8

45127 Essen

Zimmer 4

Wohnfläche ca. 111 m<sup>2</sup>

Geschoss 3 von 6

Bezugsfrei ab 31.07.2024

Kaltmiete 1.275,00 €

+ Nebenkosten 275,00 €

inkl. Heizkosten 144,00 €

Gesamtmiete 1.694,00 €

Kaution 3.825 €

Expose-Nr. 1834-72-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

- Exklusives Mietobjekt in unserem Quartier 'Bellevie'
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 70 Standard
- Zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung
- Hauseigene Tiefgarage (Stellplatz separat anmietbar)

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 „1834-72-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

Die Lage der Wohnungen bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem angenehmen Stadtleben wünschen, ohne auf die Vorzüge attraktiver Freizeit- und Erholungsangebote verzichten zu müssen. Die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen in unmittelbarer Nähe zum Wohnquartier. Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Restaurants, Boutiquen und Cafés, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Der Standort ist sehr gut an das innerörtliche und überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Darüber hinaus befindet sich in direkter Nähe der Anschluss an die Autobahn A40 sowie an die Bundesstraße B224, wodurch eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet ist.

Sollten Sie die Erholung im Grünen suchen, erwartet Sie innerhalb des Essener Stadtgartens eine grüne Idylle. Auch der Grugapark an der Messe und der Baldeneysee im Essener Süden bieten Raum für gemütliche Spaziergänge

oder für sportliche Aktivitäten. Sollten Sie kulturelle Abwechslung suchen, erwartet Sie ebenfalls ein vielseitiges Programm. Das Museum Folkwang gehört zu den beliebtesten Kunstmuseen im Ruhrgebiet und beeindruckt mit außergewöhnlichen Ausstellungen. In naher Umgebung befinden sich zudem die Philharmonie Essen sowie das Aalto Theater.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- KfW-70-Effizienzhaus-Standard
- Dreifach isolierverglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Videogegegensprechanlage
- Rollläden an allen Fensterflächen in der gesamten Wohnung
- Echtholzparkettfußboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Große Spiegelfläche im Bad
- Bodentiefe Dusche
- Separater Kellerbereich
- Gemeinschafts-Fahrradraum in der hauseigenen Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz (separat anmietbar)
- Die Einbauküche kann vom Vormieter abgekauft 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 Fernsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

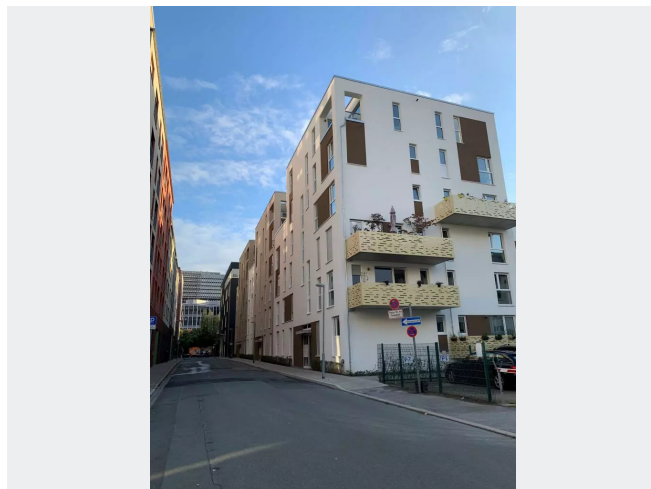
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

## BILDER



Innenhof



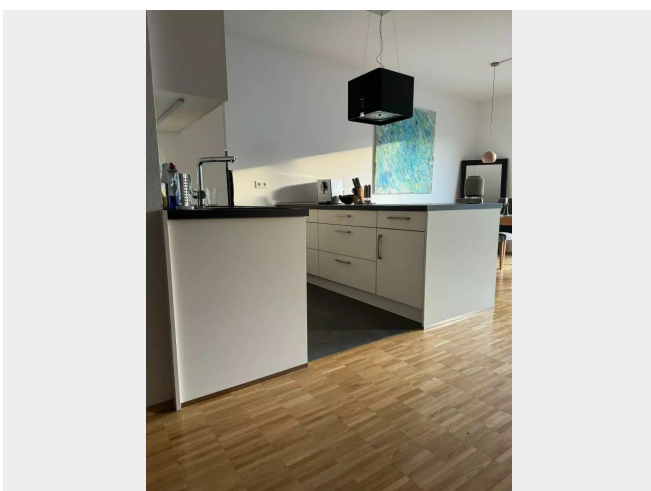
Gebäudeansicht



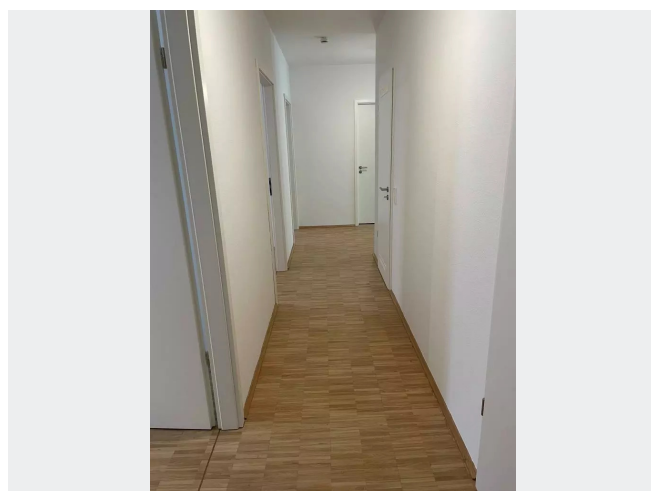
Wohnzimmer (Bsp.)



Einbauküche



Einbauküche

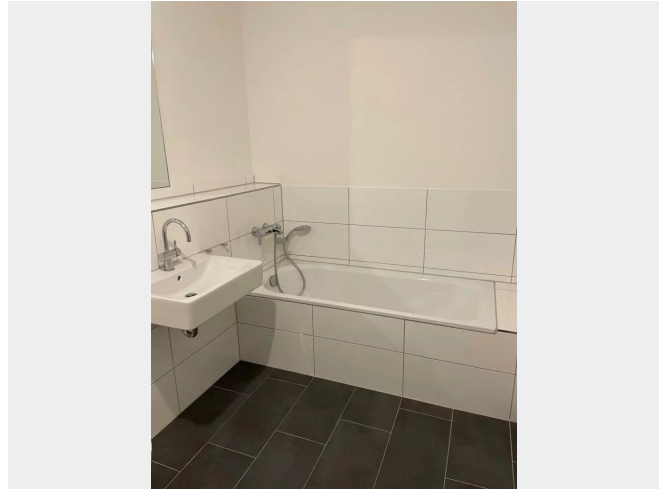


Diele

## BILDER



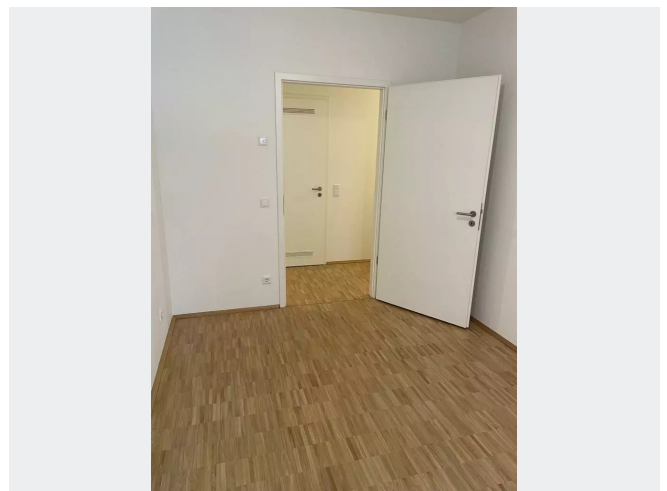
Badezimmer



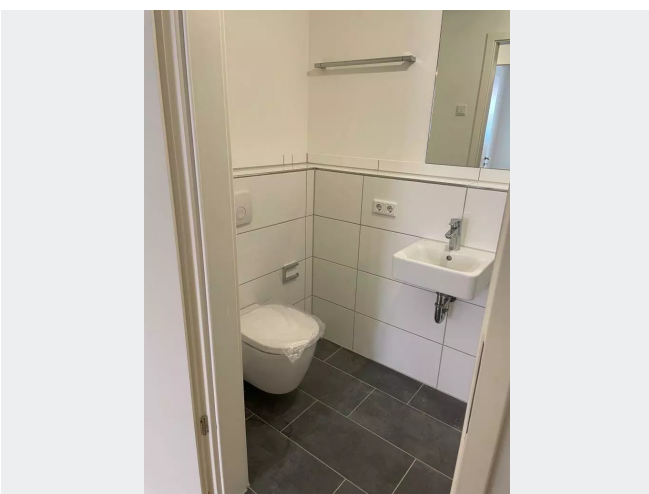
Badezimmer



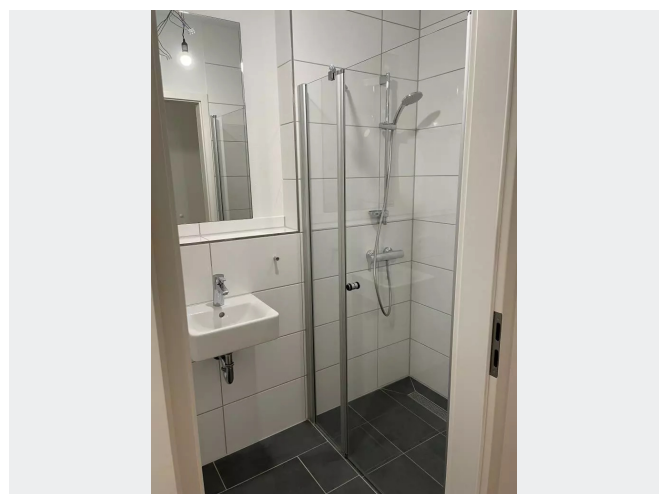
Schlafzimmer



Kinderzimmer

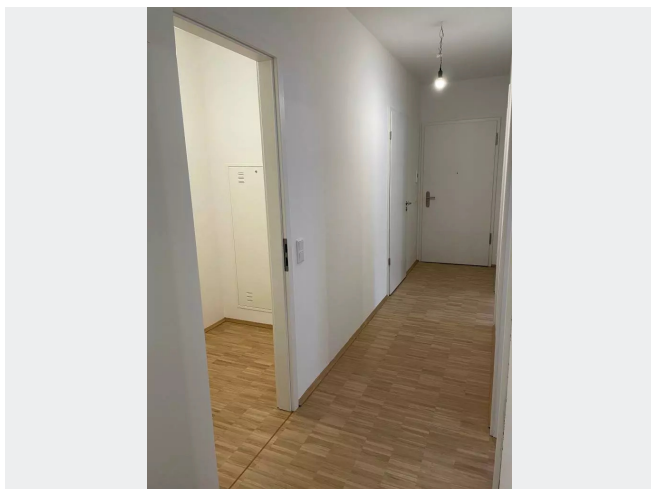


2. Badezimmer



2. Badezimmer

## BILDER



Per Chat zur neuen Wohnung!

### JEDERZEIT UND ÜBERALL!

0209 380-11000   VivawestWohnen   0151 72777077

\*VWCHAT   Chatbot VIBO

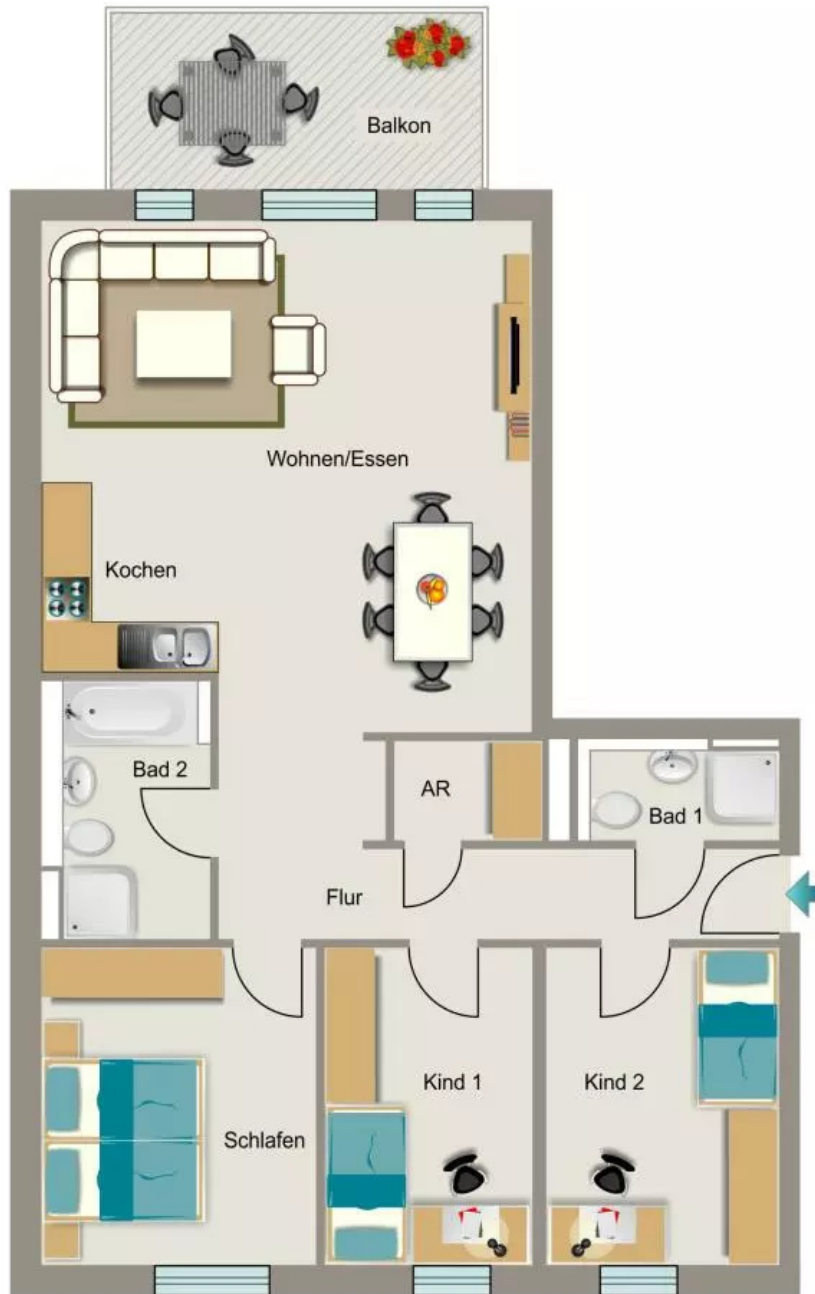
Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Primus Service GmbH	25 m
Primus Service GmbH	25 m
Delfin Kosmetikstudio	91 m
Tele Pizza	133 m
Lindengalerie	158 m
... und 283 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Frau Ingeborg Menzenhauer	148 m
Frau Dr. med. Verena Bhakdi-Gerl	148 m
Smile Eyes Augencentrum Essen - Augenmedizin+Augenlasern Essen	159 m
Zahnärzte Dr. med. dent. Frauke Barfeld und Daniel Schaub	208 m
Radiologische Praxis für Mammadiagnostik Essen	217 m
... und 121 weitere	

### Bildung

SchülerSchule Essen	69 m
Schwimmschule Swim2Grow Essen - Contilia	229 m
Unterricht	300 m
Schule	308 m
Studienseminar für Lehrämter an Schulen Essen	321 m
... und 53 weitere	

### Sonstiges

Commerzbank	89 m
Geldautomat Commerzbank	94 m
Deutsche Bank SB-Stelle	98 m
Deutsche Bank Filiale	98 m
Briefkasten	129 m
... und 52 weitere	

### Auto und Verkehr

Garage 13	94 m
Jet Matt	184 m
KB-Turbo	194 m
Hirschlandplatz	209 m
Autohaus B & B GmbH	223 m
... und 64 weitere	

### Einkaufen

Valora Food Service Deutschland GmbH	131 m
Ditsch U-Bahnpassage Essen Hauptbahnhof	246 m
BackWerk	257 m
Kamps Bäckerei	259 m
Kamps Bäckerei	264 m
... und 55 weitere	