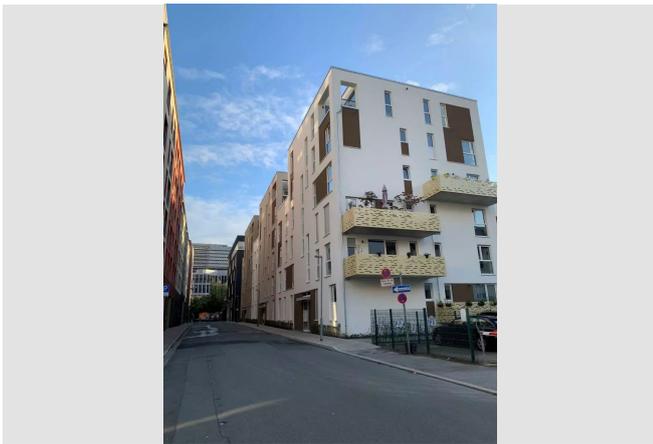


## Mit VIVAWEST über den Dächern der Stadt...herrlicher Fernblick inklusive.



### 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
- Garage / Stellplatz
- Keller
- rollstuhl-geeignet

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Selmastraße 10

45127 Essen

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 67 m<sup>2</sup>

Geschoss 5 von 6

Bezugsfrei ab 30.11.2024

Kaltmiete 807,00 €

+ Nebenkosten 174,00 €

inkl. Heizkosten 93,00 €

Gesamtmiete 1.074,00 €

Kaution 2.421 €

Expose-Nr. 1834-94-M



## 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 „1834-94-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 an allen Fensterflächen in der gesamten Wohnung
- Videogegensprechanlage
- Echtholzparkettfußboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Große Spiegelflächen im Bad
- Bodentiefe Dusche
- Separater Kellerbereich
- Gemeinschafts-Fahrradraum in der hauseigenen Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz (separat anmietbar)
- Eine 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

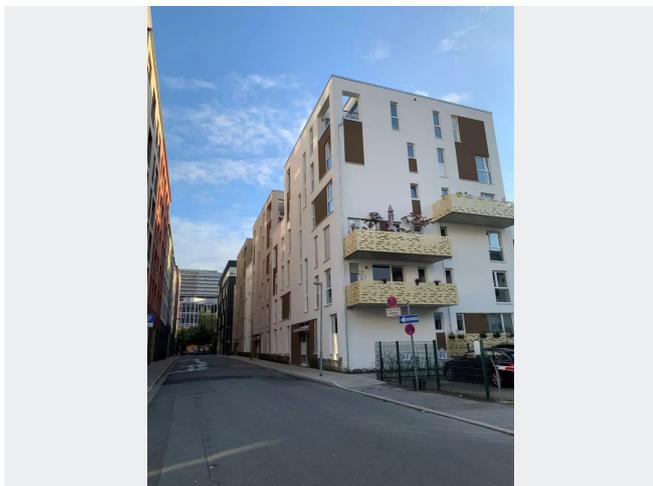
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Wohnzimmer



Wohnbereich mit offener Küche



Küche



Schlafzimmer

## BILDER



A photograph of a man with a beard sitting on a grey couch, smiling and looking at his smartphone. A red blanket is draped over the couch. In the background, there is a vase with yellow flowers. Overlaid on the image is a blue circular callout that says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath this, there are four contact options: a WhatsApp icon with the number "0209 380-11000", a Telegram icon with "VivawestWohnen", a WhatsApp icon with "0151 72777077", and a speech bubble icon with "VWCHAT". Below these is the text "Chatbot VIBO" and "Weitere Infos in der Objektbeschreibung". At the bottom left is the website "www.vivawest.de" and at the bottom right is the "VIVAWEST" logo.

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Primus Service GmbH	20 m
Primus Service GmbH	20 m
Tele Pizza	138 m
Gaststätte Im Briefkasten - Essen	173 m
Gaststätte Im Briefkasten - Essen	173 m
... und 279 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Frau Dr. med. Verena Bhakdi-Gerl	155 m
Frau Ingeborg Menzenhauer	155 m
Smile Eyes Augencentrum Essen - Augenmedizin+Augenlasern Essen	164 m
Zahnärzte Dr. med. dent. Frauke Barfeld und Daniel Schaub	202 m
Herr Dr. med. Dipl.-Biochem. Ralf Glaubitz	212 m
... und 122 weitere	

### Bildung

SchülerSchule Essen	68 m
swim2grow - Schwimmschule Essen Contilia	240 m
Internationale Musikschule VIRTUOSE Essen - Unterricht in Englisch & Russisch	342 m
Kita Pfiffikus c/o Wipa	379 m
Deutsche Gesellschaft für Taubblindheit gGmbH	393 m
... und 45 weitere	

### Sonstiges

Commerzbank	97 m
Geldautomat Commerzbank	107 m
Deutsche Bank Filiale	116 m
Deutsche Bank SB-Stelle	116 m
Deutsche Post Shop Essen GmbH	141 m
... und 51 weitere	

### Auto und Verkehr

Garage 13	102 m
Jet Matt	184 m
KB-Turbo	211 m
Autohaus B & B GmbH	219 m
Hirschlandplatz	227 m
... und 65 weitere	

### Einkaufen

Valora Food Service Deutschland GmbH	145 m
Ditsch U-Bahnpassage Essen Hauptbahnhof	238 m
Kamps Bäckerei	246 m
BackWerk	253 m
Kamps Bäckerei	262 m
... und 57 weitere	