

## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Julia Brüggemann**  
Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 17003-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Ortelsburger Straße 11  
45897 Gelsenkirchen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	69 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	31.01.2025
Kaltmiete	516,00 €
+ Nebenkosten	146,00 €
inkl. Heizkosten	95,00 €
Gesamtmiete	757,00 €
Kaution	1.548 €
Expose-Nr.	184-115-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Wohnbilder - insbesondere Bodenbeläge - sind NUR beispielhaft. Nach Absprache kann die Einbauküche sowie die Oberböden vom Vormieter übernommen werden. Ansonsten würde die Wohnung wird unrenoviert - also ohne Oberböden und Wandtapeten - vermietet.

2008 wurde in der Siedlung eine großflächige energetische Modernisierungsmaßnahme durchgeführt mit dem Ziel, das Erscheinungsbild der Siedlung nochmals aufzuwerten und eine deutliche Heizkosten-Einsparung zu erreichen.

Dabei wurden u.a. folgende Arbeiten durchgeführt:

- Wärmedämmung der Fassaden, Kellerdecken, Balkone
- neue Wohnungs- und Haustüranlagen, etc.
- neue Elektroanlage, Bäder und Wohnungsinnentüren
- moderner Anstrich der Fassaden
- komplette Neugestaltung der Grünanlagen innerhalb der gesamten Siedlung und Müllplätze vor den Häusern

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 „184-115-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

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.

Haltestellen der ÖNPV fußläufig erreichbar. Gute Anbindung an die Autobahn, sowie die Innenstadt von Buer. Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung bietet

- 1 Wohnzimmer mit Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinder-/Arbeitszimmer
- Küche
- Diele/Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne
- 2 Keller

Ein Kabel-TV Anschluss der Firma Unitymedia ist bereits installiert.

## 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!

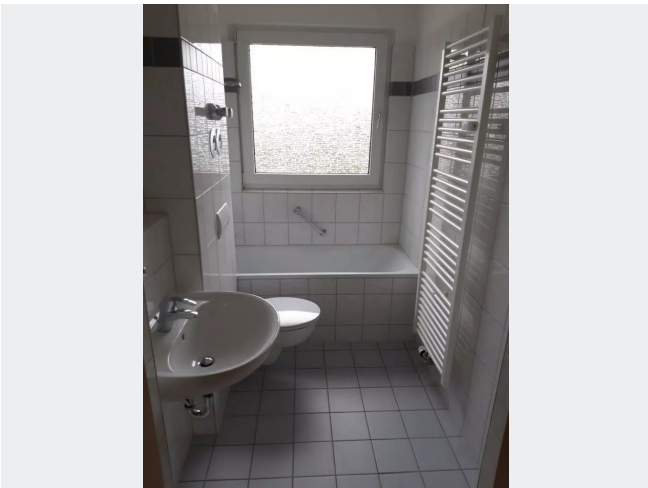
## BILDER



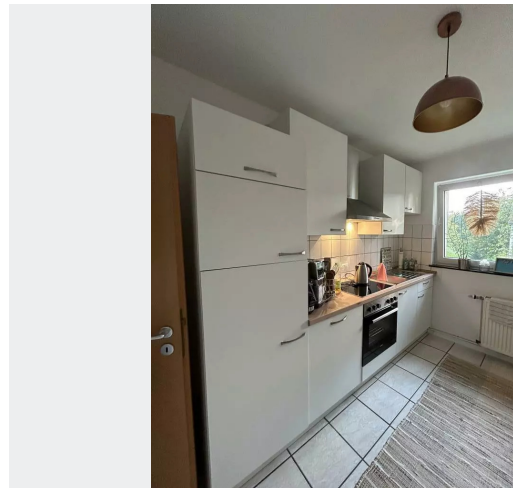
Außenansicht



QR-Code 00184-0025



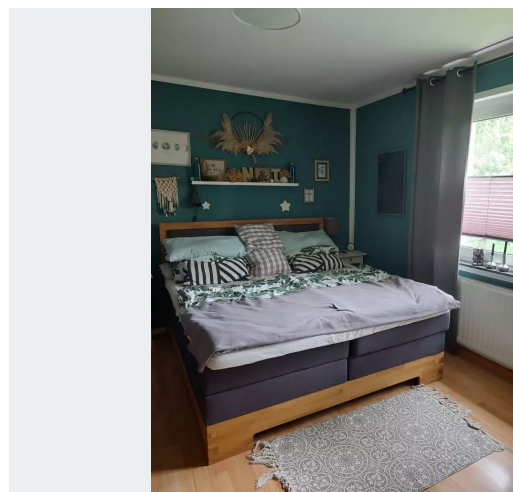
Tageslicht-Wannenbad



Übernahmefähige Einbauküche



Wohnzimmer Wohnbeispiel



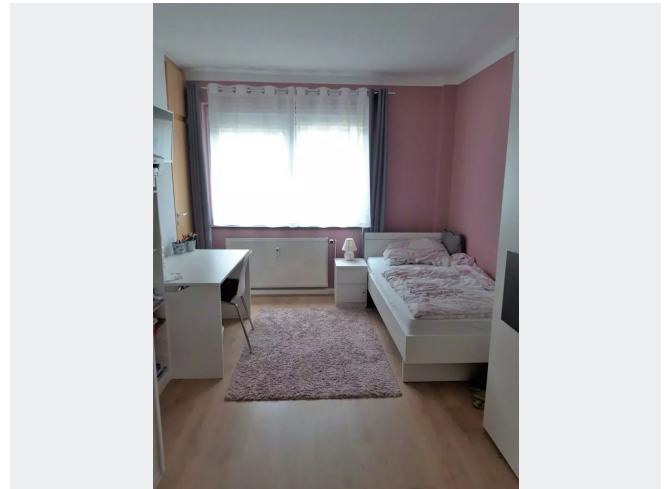
Schlafzimmer Wohnbeispiel



## BILDER



Vorlage 00184-0025



Kinderzimmer Wohnbeispiel



Balkonaussicht



Balkonansicht / Hauseingang

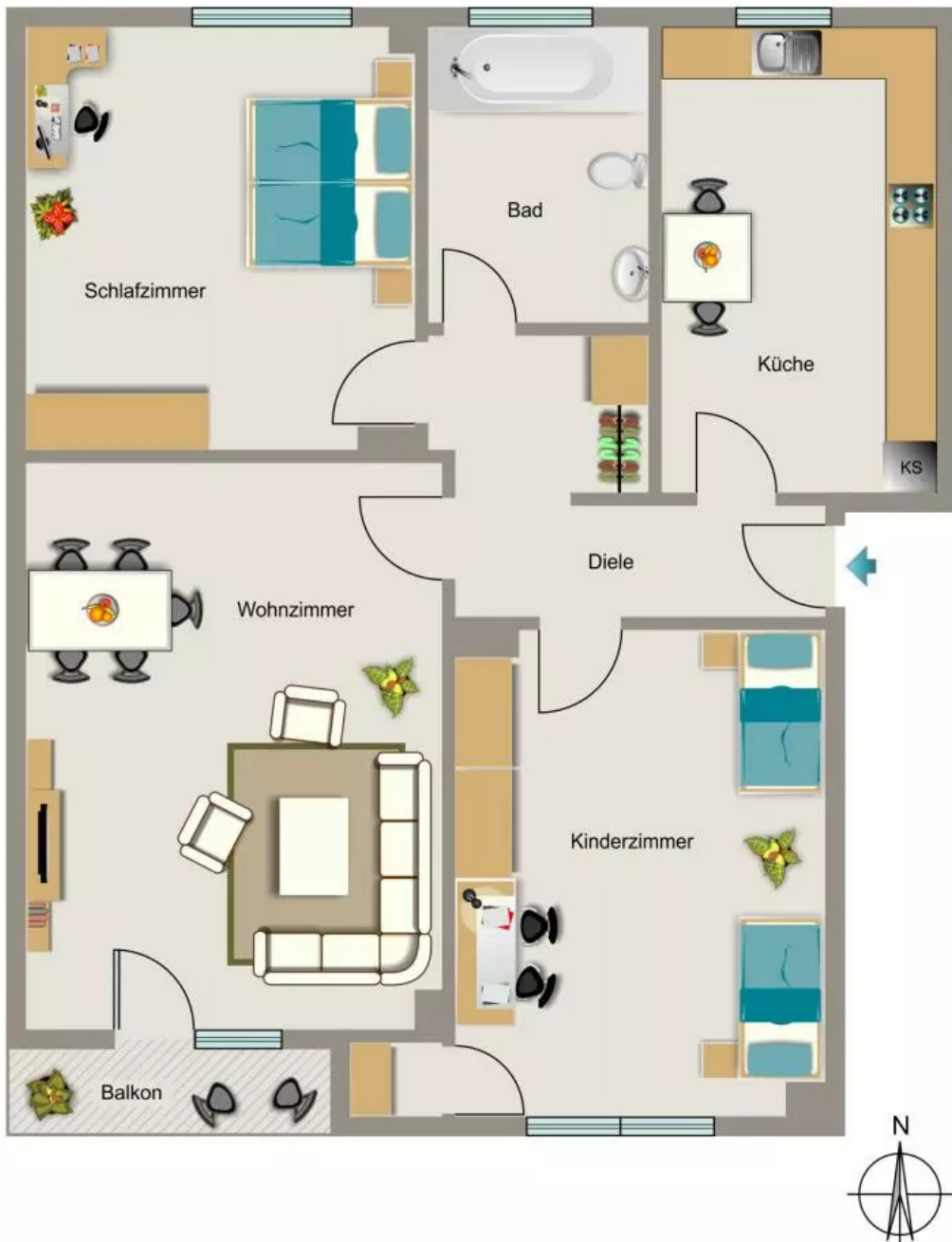


Atmosphäre\_Anzeige Immobilienp



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Städt. Kindergarten	141 m
Städtische Tageseinrichtung für Kinder und Familienzentrum Brößweg 508 m	
Uni	532 m
VDAB Schulungszentrum GmbH	533 m
Gesamtschule Buer-Mitte	777 m
... und 3 weitere	

### Sonstiges

Briefkasten 809 m

### Auto und Verkehr

Westfälische Hochschule	191 m
Düppelstraße	207 m
Neidenburger Straße/WH	224 m
Neidenburger Straße/WH	226 m
Düppelstraße	273 m
... und 18 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

KGV Buer-Hugo	267 m
Pizzeria Italia 4 Gelsenkirchen	303 m
KGV Erholung Buer	459 m
Boxclub Rot-Weiß Buer	534 m
Das kleine Bistro UG	542 m
... und 27 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dr. med. Zdzislaw Krawczyk Urologe	571 m
Herr Dr. med. Detlev Pusch	679 m
Med. Fußpflege Podologische Fachpraxis	790 m
Herr Holger Heibel	812 m
Dr. Sabine Petering	813 m
... und 11 weitere	

### Einkaufen

BackStern Tiryakioglu	650 m
Arena Bäckerei Cafe & Bistro	819 m
Lidl	874 m
FRESHNUTS - THE DONUT FACTORY	928 m