

## Heute ein König: Ihr neuer Balkon mit Blick ins Grüne.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Julia Brüggemann**  
Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 02091700328547

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Ortelsburger Straße 18  
45897 Gelsenkirchen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 4
Bezugsfrei ab	28.02.2025
Kaltmiete	489,00 €
+ Nebenkosten	126,00 €
inkl. Heizkosten	105,00 €
Gesamtmiete	720,00 €
Kaution	1.467 €
Expose-Nr.	184-160-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Wohnbilder - insbesondere Bodenbeläge - sind NUR beispielhaft. Die Wohnung wird unrenoviert - also ohne Oberböden und Wandtapeten - vermietet.

Oberböden und Tapeten der aktuellen Mieter können bei Besichtigung in Augenschein genommen und ggf. übernommen werden.

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 „184-160-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 mit Abstellkammer
- 1 Kinder-/Arbeitszimmer
- Küche
- Diele/Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne
- 2 Keller
- 1 Dachkammer

Gemeinschaftswaschkeller und Trockenboden  
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

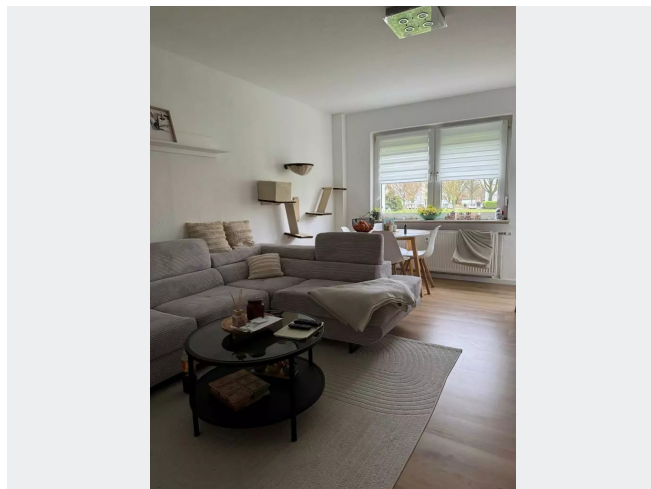
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

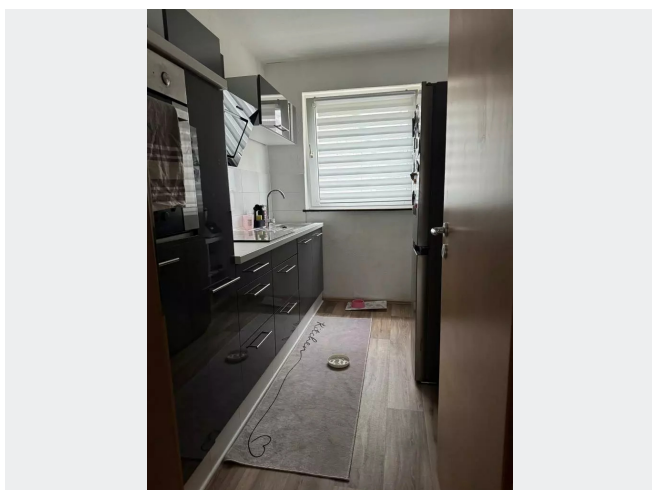
## BILDER



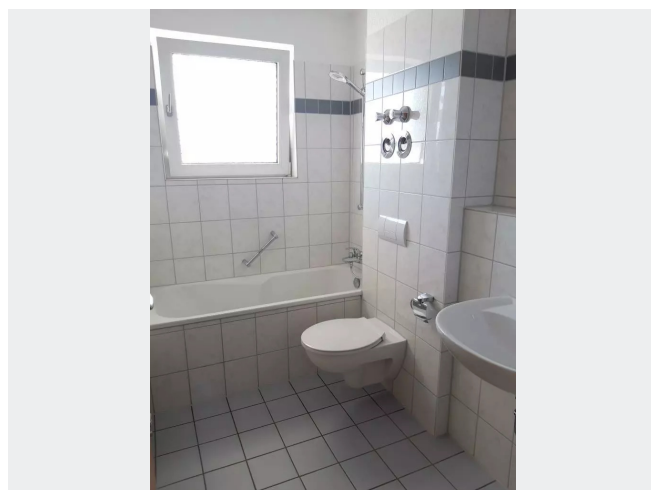
Ansicht Balkonseite



Wohnzimmer Wohnbeispiel



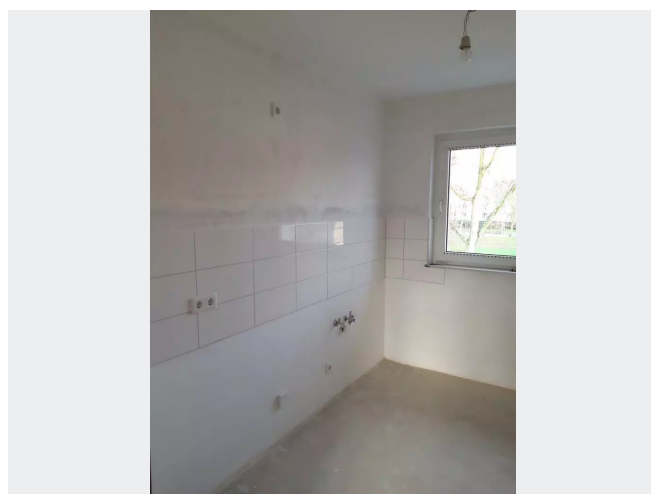
Küche Wohnbeispiel



Tageslicht-Wannenbad

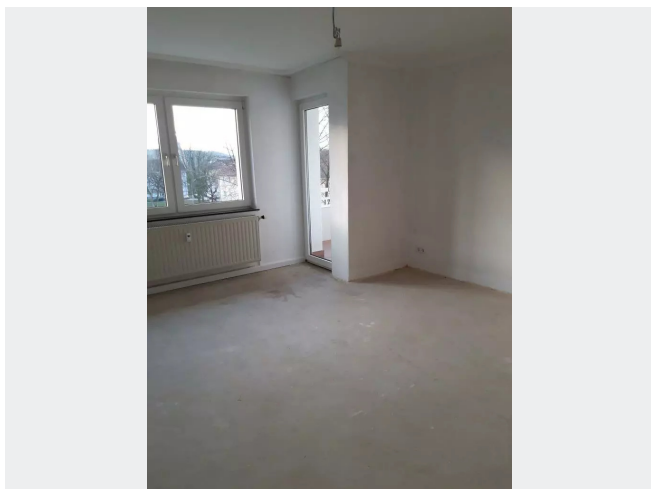


Schlafzimmer mit Kammer



Küche

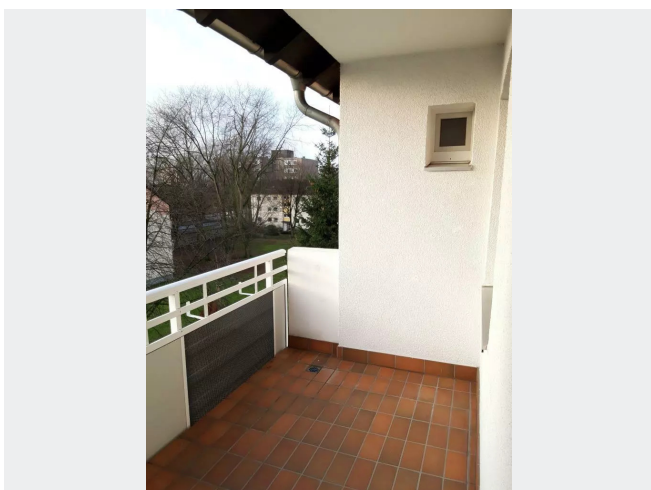
## BILDER



Wohnzimmer



Balkonaussicht beispielhaft

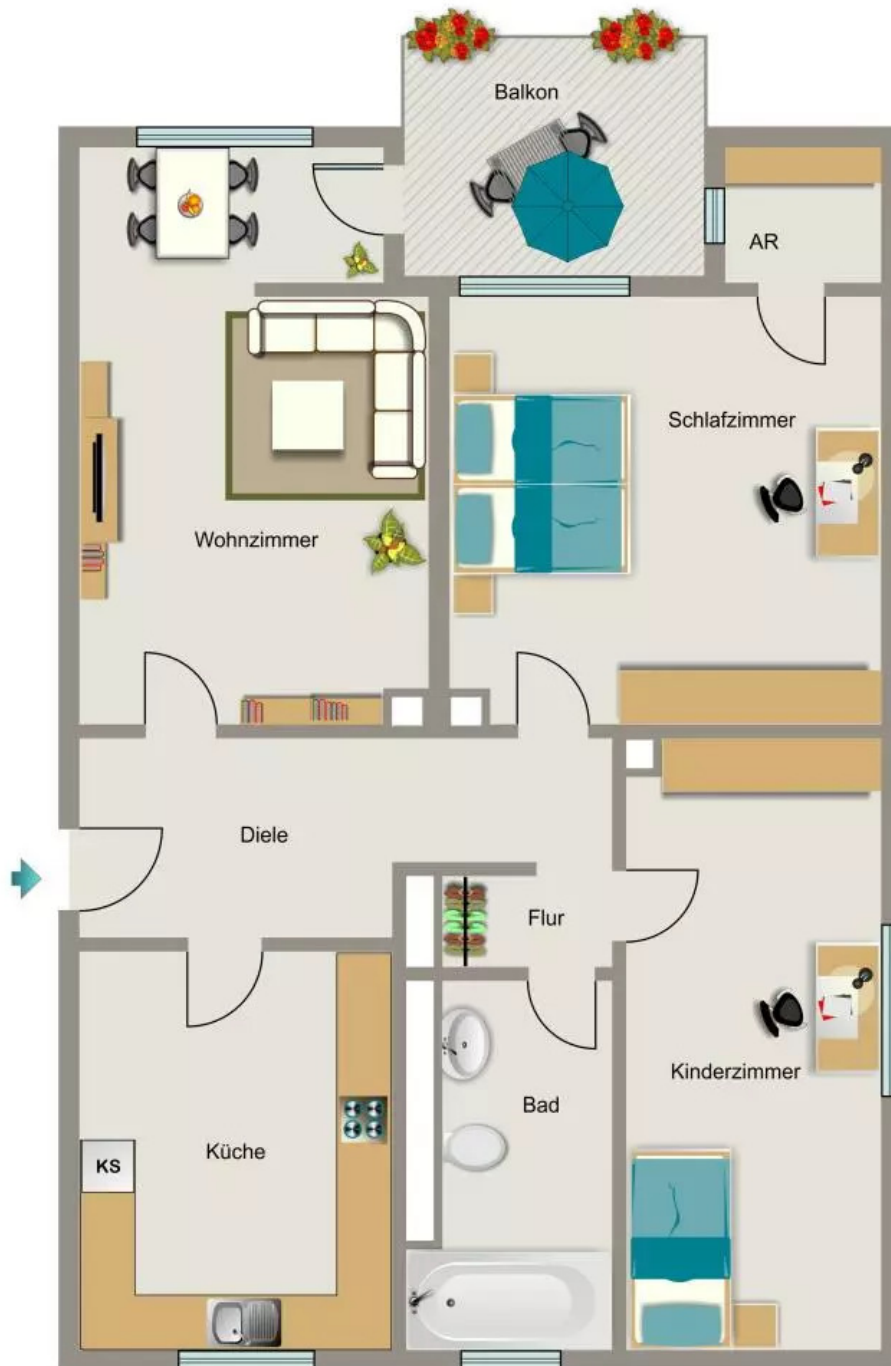


Balkon



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Düppelstraße	101 m
Düppelstraße	163 m
Neidenburger Straße/WH	241 m
Neidenburger Straße/WH	241 m
Westfälische Hochschule	300 m
... und 20 weitere	

### Sonstiges

Briefkasten	726 m
Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	902 m

### Bildung

Städt. Kindergarten	133 m
Städtische Tageseinrichtung für Kinder und Familienzentrum Brößweg 398 m	
VDAB Schulungszentrum GmbH	423 m
Uni	638 m
Gesamtschule Buer-Mitte	712 m
... und 5 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

KGV Buer-Hugo	167 m
Pizzeria Italia 4 Gelsenkirchen	198 m
Boxclub Rot-Weiß Buer	424 m
KGV Erholung Buer	428 m
Das kleine Bistro UG	540 m
... und 33 weitere	

### Einkaufen

BackStern Tiryakioglu	541 m
Arena Bäckerei Cafe & Bistro	738 m
Lidl	774 m
FRESHNUTS - THE DONUT FACTORY	819 m
TotalEnergies Tankstelle	901 m
... und 3 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dr. med. Zdzislaw Krawczyk Urologe	574 m
Herr Dr. med. Detlev Pusch	587 m
Med. Fußpflege Podologische Fachpraxis	680 m
Herr Holger Heibel	702 m
Ludgeri Apotheke	705 m
... und 14 weitere	