

## Wohnfühlen bei VIVAWEST



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Nicole Tokarzewski**

Dickebank 1  
46238 Bottrop  
Telefon: 02041 70646-27137

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Stegemannsweg 48  
45897 Gelsenkirchen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	63 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	30.04.2025
Kaltmiete	461,00 €
+ Nebenkosten	200,00 €
inkl. Heizkosten	86,00 €
Gesamtmiete	747,00 €
Kaution	1.383 €
Expose-Nr.	185-359-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines wärme gedämmten 6-Familienhauses

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 „185-359-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

Gelsenkirchen - Schaffrath sehr großzügige Grünanlage mit vielen Freiflächen, zur Innenstadt von Buer sind es fünf Autominuten, eine gute Busanbindung ist vorhanden, gute Anbindung zur A2 und B224  
Rungenberghalde fußläufig erreichbar

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon
- kleine Kochküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Abstellkammer
- Wannenbad mit großem Fenster
- 2 Keller, 1 Kammer auf dem Dachboden

Die Wohnung wird tapetenfrei und ohne Oberboden übergeben.

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner 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



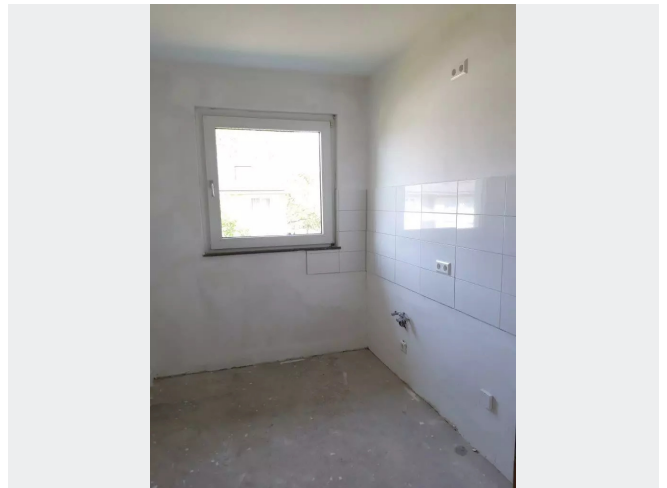
Hauseingang



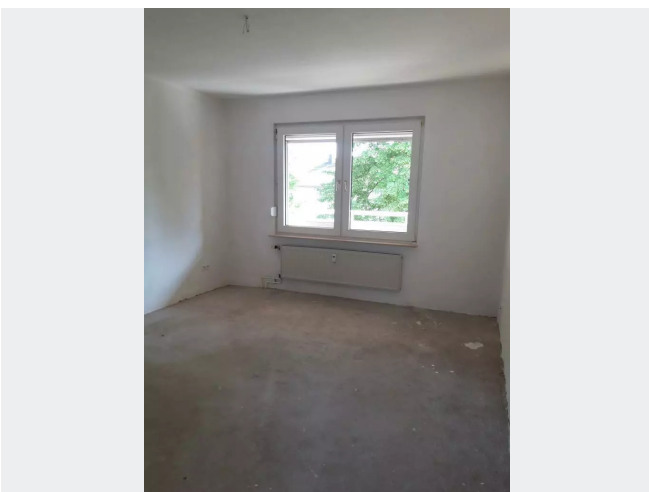
360°Grundriss beispielhaft



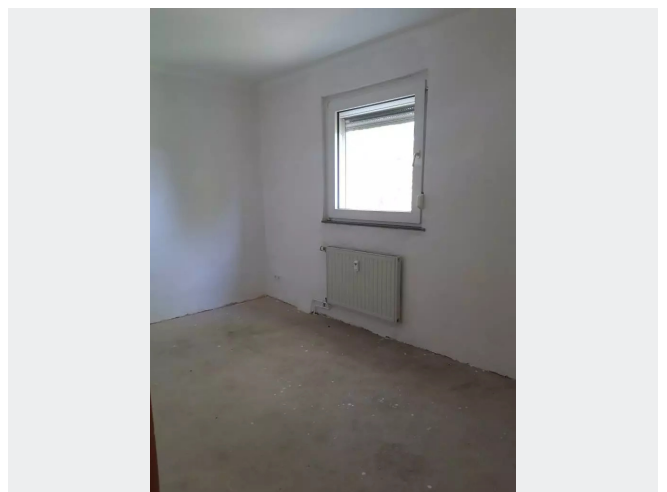
Wohnzimmer



Küche

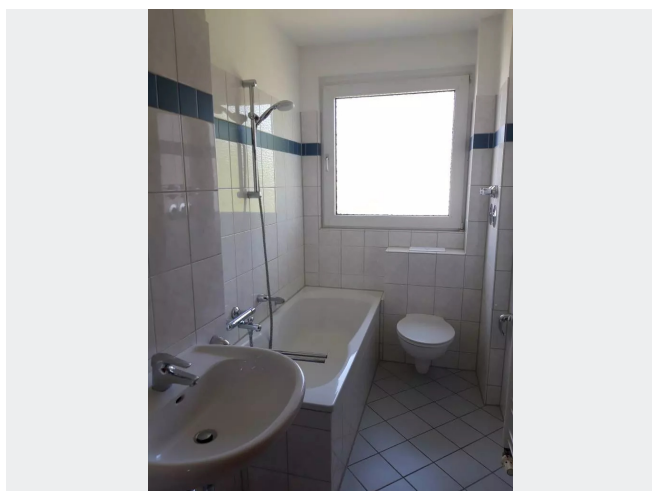


Schlafzimmer

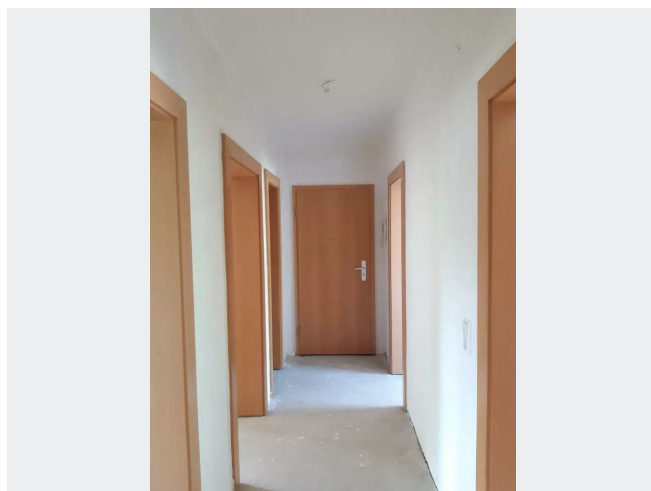


Kinder- / Arbeitszimmer

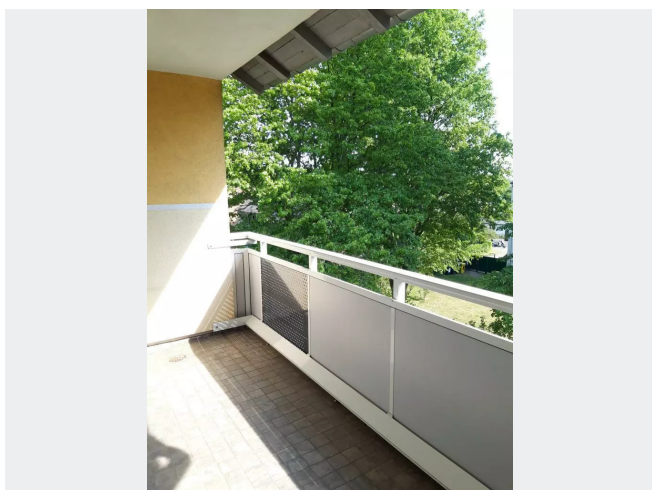
## BILDER



Tageslicht-Wannenbad



Diele / Flur



Balkon



Balkonansicht Südseite



Siedlungsansicht



Spielplatz neben dem Haus

## BILDER



Atmosphäre\_Anzeige Immobilienp

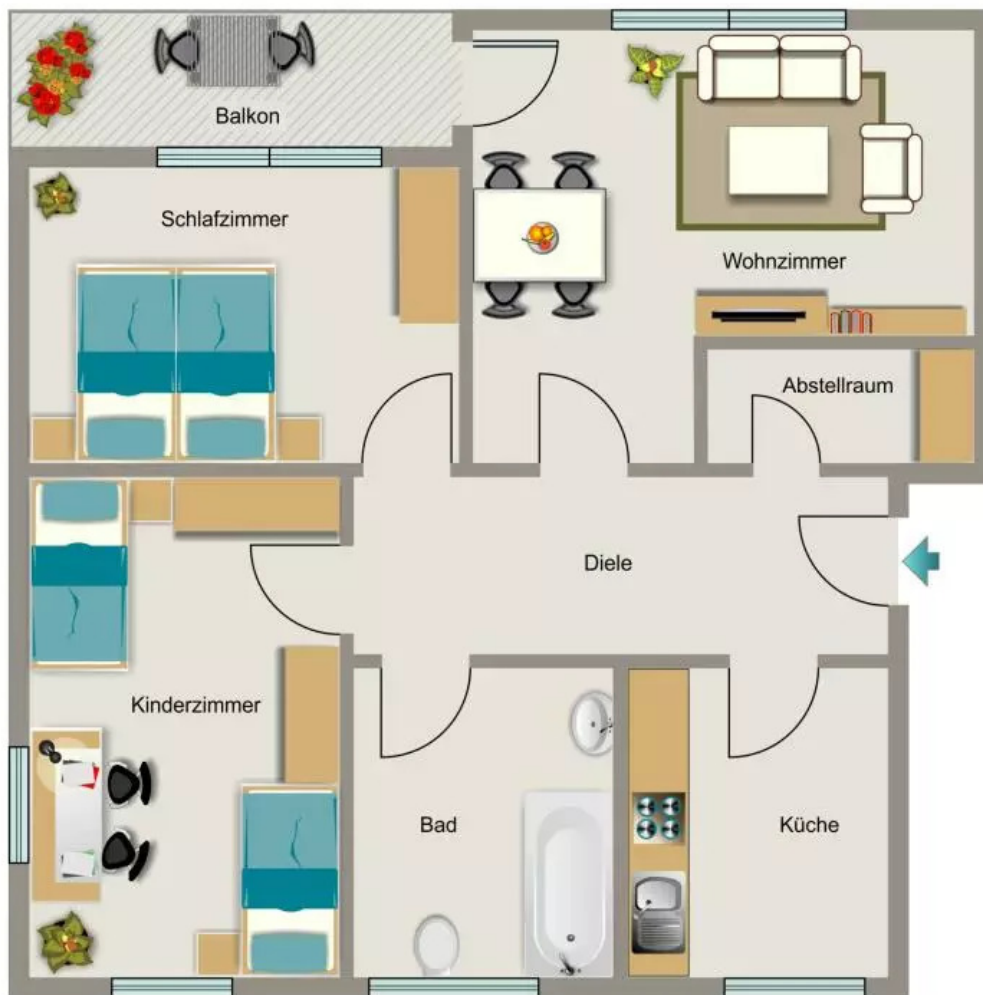


360° Grundriss beispielhaft



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Artuklu	59 m
Star Pizzeria	259 m
Steakhaus Argentina im Haus Büscher	330 m
Natassa Grill	386 m
Glückauf Kleingarten Schaffrath	575 m
... und 4 weitere	

### Gesundheit und Soziales

mobile Podologie Riepen	107 m
Neue Schaffrather-Apotheke	321 m
Sanitätsdienst Radrennen	333 m
Hausarztpraxis in Schaffrath	335 m

### Bildung

Wohnen auf Zeit in Apartments Schiller	144 m
Gemeinschaftsgrundschule Gecksheide	204 m
Gemeinschaftsgrundschule Gecksheide	204 m
Städtische Förderschule für Sprache	242 m
Gemeindeverband der Kath. Kirchengemeinden Stadt GE	495 m

### Sonstiges

Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	205 m
-------------------------------	-------

### Auto und Verkehr

Autohaus Hyundai Turowski	970 m
Bolz GmbH Lack & Karosserie	976 m
Hans-Jürgen Kitsch	976 m
Kfz Meisterbetrieb H.-J. Kitsch	986 m