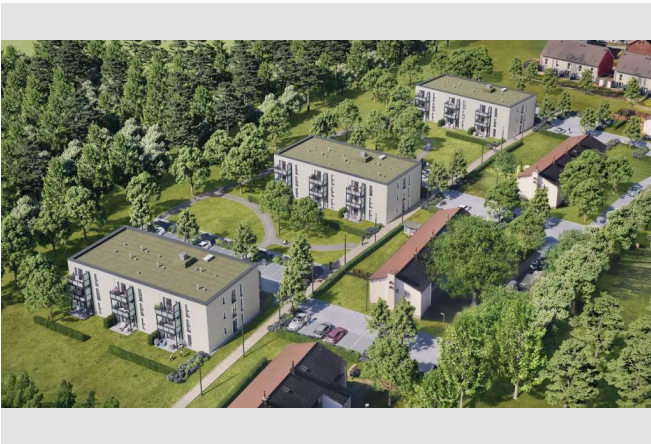


## Modern und klimafreundlich wohnen



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Natalia Lackmann**

Friedenstr. 17  
44532 Lünen  
Telefon: 02306 2404-26819

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Virchowstraße 63  
44536 Lünen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	49 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	30.04.2025

Kaltmiete	504,00 €
+ Nebenkosten	186,00 €
inkl. Heizkosten	73,00 €
Gesamtmiete	763,00 €
Kaution	1.512 €

Expose-Nr.	19058-20-M
------------	------------



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Mindestvertragslaufzeit von 24 Monaten!

Verteilt auf insgesamt drei Gebäude mit dreigeschossiger Bauweise finden Sie in der Virchowstraße 47, 55, 63 in Lünen unsere 54 modernen und barrierearmen Wohnungen.

Die klar strukturierten Grundrisse der 2-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen 49 und 59 Quadratmetern und sprechen sowohl Singles als auch Paare aller Altersgruppen an. Alle Wohnräume sind mit attraktiven und pflegeleichten Designböden aus Vinyl in Holzoptik sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Wände und Decken sind mit Raufaser tape ziert und weiß gestrichen. Neben elektrisch betriebenen Rollläden in allen Wohnräumen bietet eine Gegensprechanlage weiteren Komfort. Die Bäder enthalten einen modernen, keramischen Fliesenboden und eine bodengleiche Dusche.

Zu den Erdgeschosswohnungen gehört jeweils eine Terrasse, die Wohnungen darüber sind mit Balkonen ausgestattet. Ein Aufzug in jedem Haus ermöglicht einen stufenlosen Zugang zu den Wohnungen und Kellerräumen. Neben Wasch- und Trockenräumen sowie einem Fahrradabstellraum befinden sich dort auch die privaten Kellerräume. Insgesamt 54 Stellplätze sichern Ihnen bei Bedarf einen freien Parkplatz. Die Wohnungen werden über Fernwärme beheizt.

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 „19058-20-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Der Charakter des Quartiers In der Geist ist von weitläufigen Grünflächen zwischen den Gebäuden geprägt. Viele Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen der letzten Jahre verleihen der Siedlung heute ein freundliches, helles und rundum positives Erscheinungsbild. Das Geistviertel hat sich zu einem reizvollen Wohnstandort in grüner und ruhiger Lage entwickelt.

Der Standort der neuen Mietwohnungen liegt rund 1,5 Kilometer westlich des Stadtzentrums. Er verfügt über eine gute Infrastruktur und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in der Nähe.

Der Hauptbahnhof von Lünen mit Verbindungen nach Münster und Dortmund ist etwa zwei Kilometer entfernt. Ihm vorgelagert ist ein Busbahnhof als zentraler Ausgangspunkt verschiedener Buslinien. Durch die Anschlüsse der Bundesstraßen B54 und B236 ist eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet.

Das nahe gelegene Naturschutzgebiet Lippeaue lädt zum Erholen und Spazierengehen ein. Wer es etwas sportlicher mag, kann sich auch auf eine Routenwanderung durch die Lippeauen begeben oder mit dem Fahrrad auf dem Lippedeich zu einem Ausflug starten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Ihre Pluspunkte:

- 54 Mieteinheiten
- 2-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 49 bis 59 m<sup>2</sup>
- Ausstattung mit modernen Design-PVC-Böden, Fußbodenheizung, Gegensprechanlage sowie mit Raufaser weiß tapezierte Wände
- Stilvoll ausgestattetes Bad mit bodengleicher Dusche
- Terrasse oder Balkon
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage
- Privater Kellerraum zu jeder Wohnung
- Außenstellplätze
- In der Miete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst sowie Multimediaversorgung

## 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!

Ein Energieausweis ist wegen Denkmalschutz nicht notwendig.

## BILDER



Vogelperspektive



Vorderansicht



Wohnzimmer mit Küche



Bad



Per Chat zur neuen Wohnung!

**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

VVWCHAT Chatbot VIBO

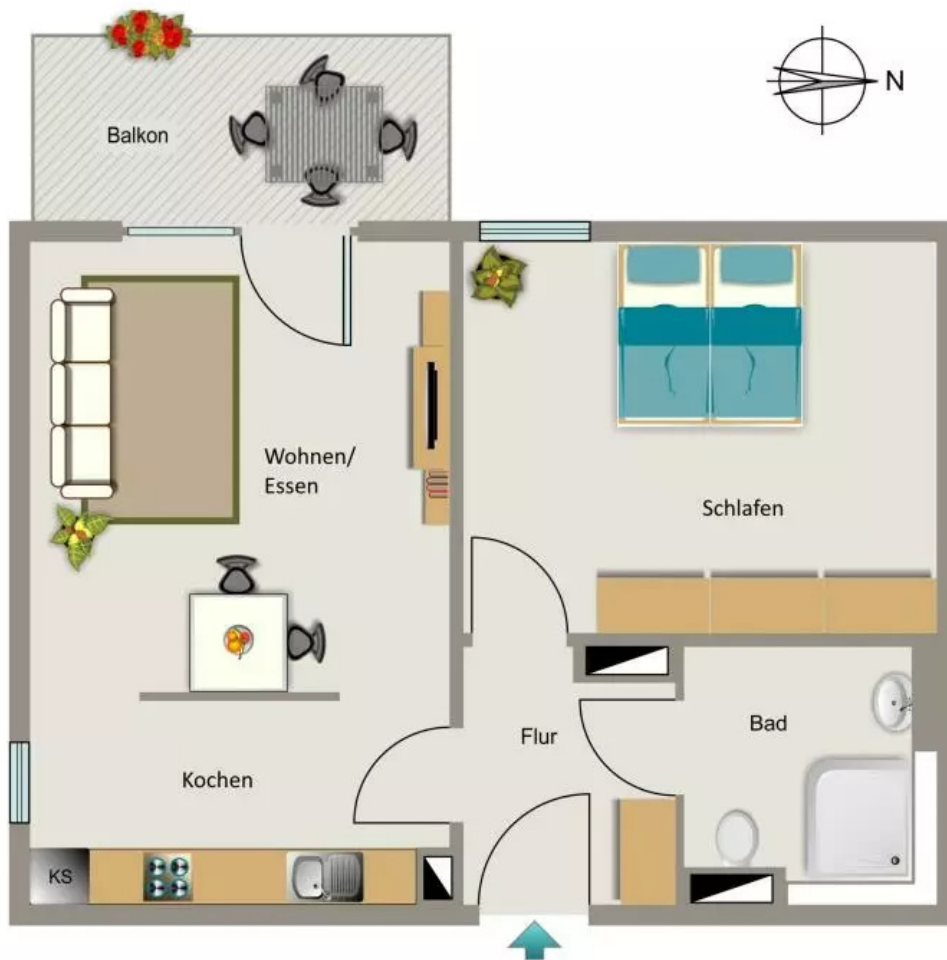
Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Osterfeldschule (Teilstandort)	137 m
Osterfeldschule (Teilstandort)	137 m
Kindergarten	189 m
Nachhilfe I Bewerbungscoaching bei Frau Hassl	193 m
Förderzentrum-Nord	588 m
... und 2 weitere	

### Auto und Verkehr

BBP Custom	241 m
SB Waschanlage	257 m
Performance Center Lünen	356 m
.	413 m
STS Lünen	414 m
... und 18 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Il Nido Pizzeria	351 m
Gaststätte Zur Lune	363 m
Gaststätte Zur Lune	363 m
Tito's Döner & Pizza	366 m
Spielhalle Skyline	386 m
... und 24 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dr. med. Hans Stephan	463 m
Lingnau Karl KG ReifenHdlg. u. VulkanisierWerkst.	594 m
Innere Medizin, Kardiologie (privat) - Gemeinschaftspraxis Dr. med. P.	
Ganslmeier und L-Jan Dryja	862 m
Ihre Zahnarztpraxis in Lünen - Zahnärztin Hossai Hakim	862 m
Praxis Pauli	870 m
... und 4 weitere	

### Einkaufen

Fressnapf Lünen	560 m
REWE To Go bei Aral	601 m
REWE To Go bei Aral	601 m
REWE To Go bei Aral	601 m
Aral	620 m
... und 7 weitere	