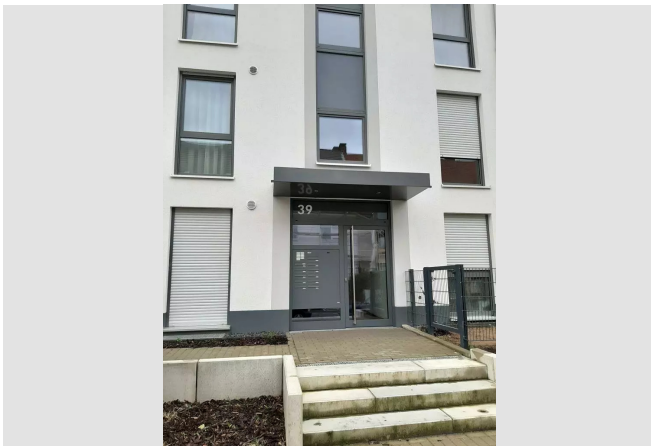


## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Susann de Greef**

Johanniskirchstr. 76

45329 Essen

Telefon: 0201 36404-26517

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

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

### IHR OBJEKT

Nöggerathstraße 39

45144 Essen

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>

Geschoss 1 von 4

Bezugsfrei ab 31.01.2025

Kaltmiete 741,00 €

+ Nebenkosten 212,00 €

inkl. Heizkosten 87,00 €

Gesamtmiete 1.040,00 €

Kaution 2.223 €

Expose-Nr. 1923-16-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Unsere Objekte liegen rund 3,5 Kilometer von der Essener Innenstadt entfernt und verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Dieser Standort ist sehr gut an das innerörtliche und überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Über eine S-Bahn-Haltestelle, die nur wenige Meter entfernt ist, sind die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anschluss an die Autobahn A40, wodurch eine sehr gute Anbindung an die angrenzenden und weiter entfernten Regionen gewährleistet ist.

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 „1923-16-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 Wohnung befindet sich in der 1. Etage des Neubaus und ist über einen Aufzug erreichbar.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Diese moderne Wohnung verfügt über folgende komfortable Ausstattung:

- ein offener Wohn- und Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- ein Schlafzimmer
- ein Kinderzimmer
- ein Bad mit bodentiefer Dusche und moderner Glasabtrennung sowie Platz für Waschmaschine und Trockner
- pflegeleichter, moderner Design-Vinyl-Böden in allen Wohnräumen
- Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- Rollläden an den Fenstern
- Videogegensprechanlage

## 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

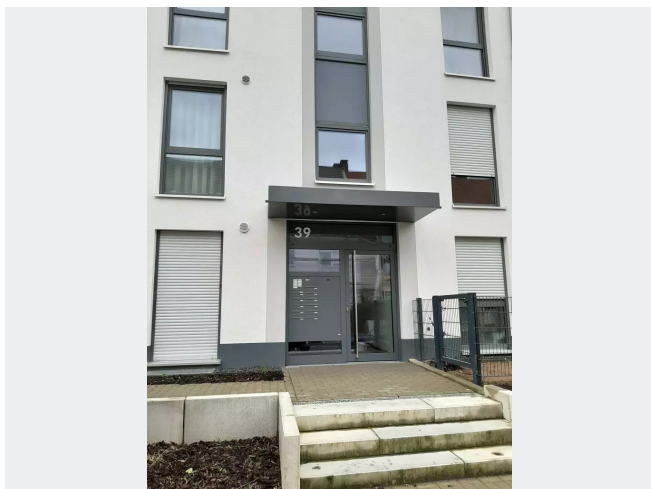
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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!

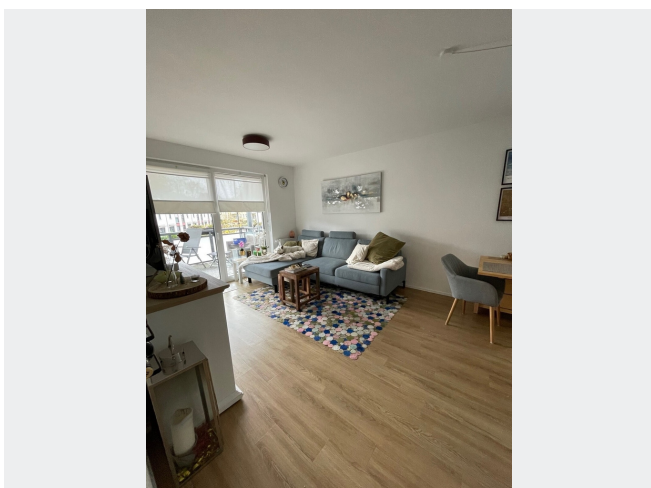
## BILDER



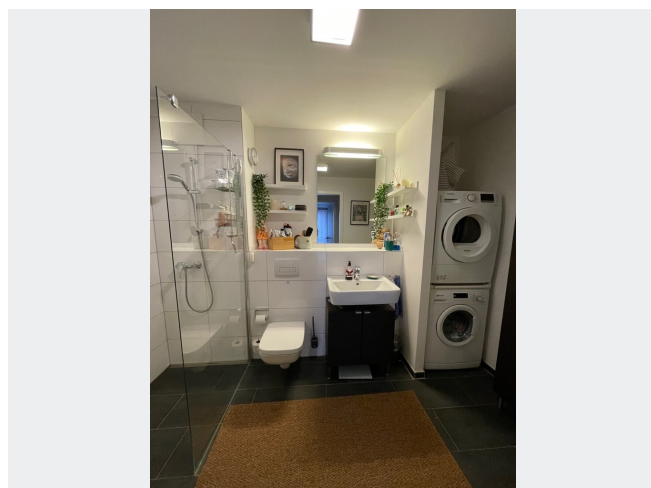
Hausansicht Nöggerathstr. 39



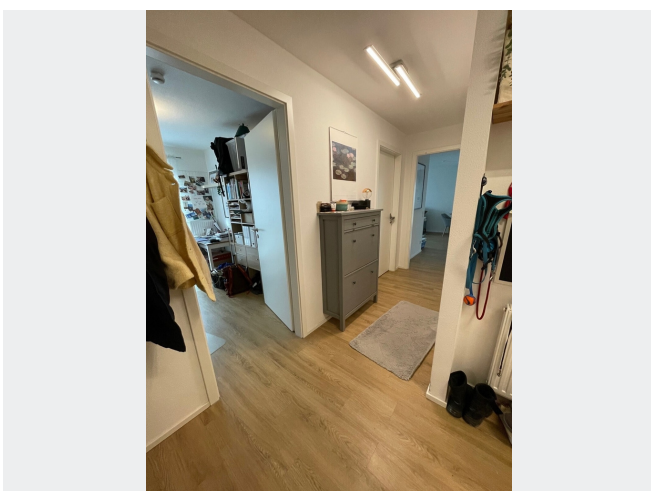
Wohn-Küche



Wohn-Küche



Duschbad

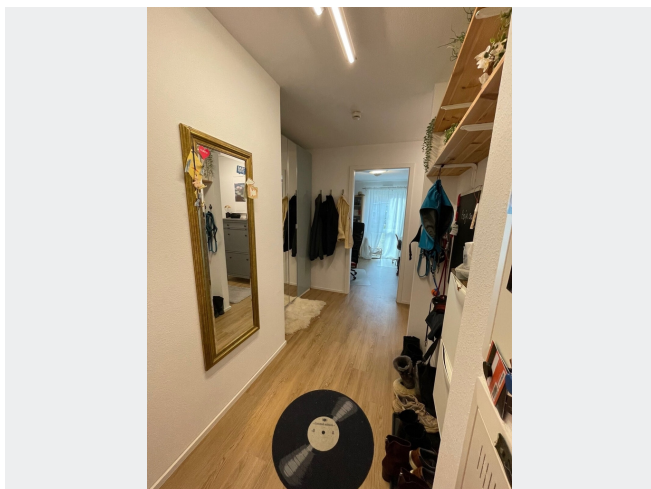


Diele

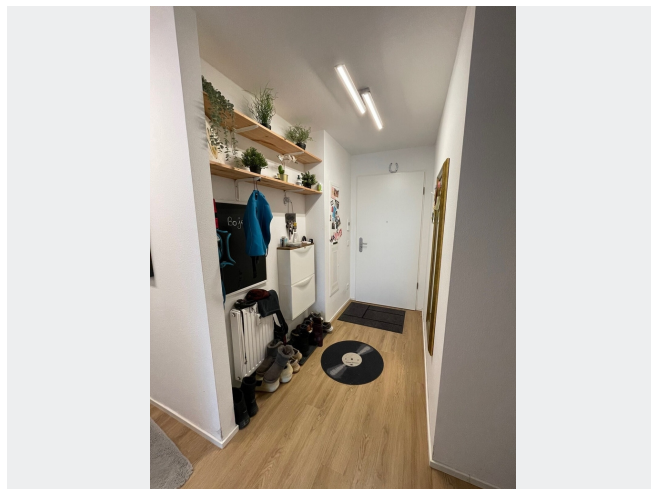


Balkon

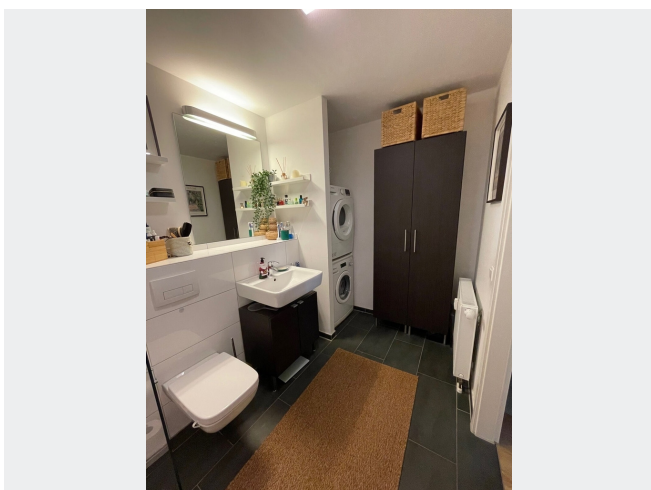
## BILDER



Diele



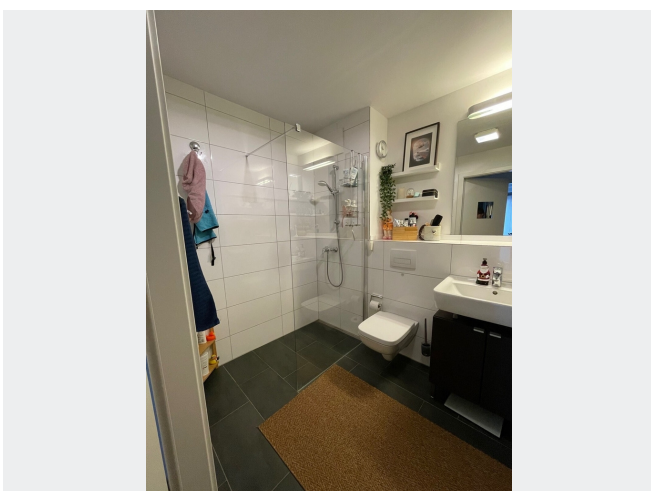
Diele3.jpg



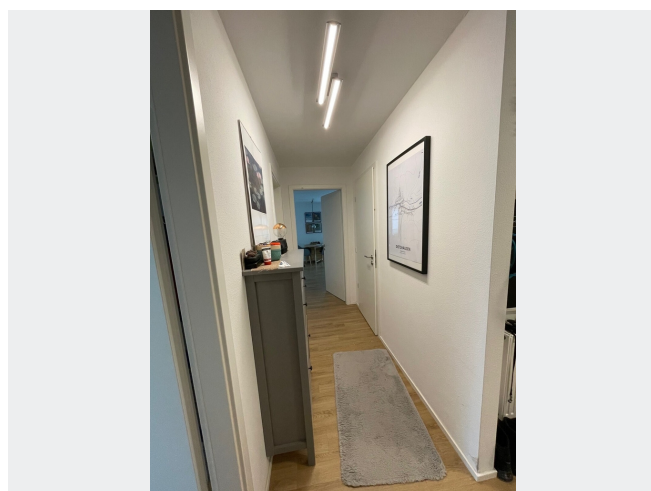
Nöggebad2.jpg



Wohnküche.jpg



Duschbad



Diele5.jpg

## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

VKJ-Kinderhaus Kleine Oase	43 m
Stepke-KiTa In der Hagenbeck	395 m
Schule an der Heinrich-Strunk-Straße	438 m
Schule an der Heinrich-Strunk-Straße	438 m
Gervinusschule	446 m
... und 30 weitere	

### Sonstiges

Ria money transfer	360 m
Briefkasten - Deutsche Post	599 m
Sparkasse Essen - ATM	636 m
Sparkasse Essen - SB-Center	636 m
Deutsche Post Filiale 506	712 m
... und 9 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Praxis für Podologie Dagmar Kubiak	146 m
NOWEDA FÜR MICH	483 m
Nibz	574 m
Praxis Frau Dr. Dian Ulrich	581 m
Wieland Dietrich, private practice dermatology	587 m
... und 51 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Schrebergarten Verein Frohnhausen	152 m
Café Kaplan	173 m
Kosmos Grill	297 m
Stehkaffee	334 m
Cafe-Restaurant Hosselmann GmbH & Co. KG	348 m
... und 109 weitere	

### Auto und Verkehr

Essen Frohnhausen S	196 m
Leasing-Rückläufer Service	228 m
Kfz-Lackierer (statt 300€ jetzt ab 150€)	293 m
Auto Topal	343 m
Autoteile König	363 m
... und 25 weitere	

### Einkaufen

Cafe-Restaurant Hosselmann GmbH & Co. KG	348 m
Ria money transfer	360 m
REWE Schyra oHG	364 m
Aral	428 m
Aral	428 m
... und 30 weitere	