

## Demnächst frei! 2-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen Resse



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Louisa Schoß**  
Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 17003-28524

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Boberstraße 1  
45892 Gelsenkirchen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	54 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	488,00 €
+ Nebenkosten	139,00 €
inkl. Heizkosten	69,00 €
Gesamtmiete	696,00 €
Kaution	1.464 €
Expose-Nr.	2760-10-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

die Wohnung befindet sich in einem ruhigen 4-Familienhaus

- Modernisierung Außen und Innen
- neue Grünflächen Gestaltung hinter dem Haus
- die Wohnung besticht durch einen perfekt geschnittenen Grundriss
- Wärmedämmung des Daches, der Fassade und der Kellerdecke
- Erneuerung der Fenster (3-fach Verglasung)
- Einbau von Rollläden
- Erneuerung der Haustür & Briefkästen
- Erneuerung der Regenrinnen
- Erneuerung der Kellertür
- Erneuerung der vorhandenen Balkone
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Erneuerung der Kelleraußentreppenanlage
- Verbesserung der Beheizung
- Einbau von Gegensprechanlagen
- Malerarbeiten im Hausflur

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 „2760-10-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

- ruhige, aber zentrale und verkehrsgünstige Lage
- Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung
- Anbindung an ÖPNV

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne
- großer Balkon mit Mittagssonne
- helle Wohnungstüren
- neuer Fliesenspiegel in der Küche
- Rollläden
- Gegensprechanlage
- Multimediaanschluss
- Kellerraum vorhanden
- modernisierte Wohnung
- Zentralheizung Gas
- Rauchwarnmelder
- Waschmaschinenanschluss in der Waschküche
- Trockenmöglichkeit auf dem Dachboden

## 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



Außenansicht



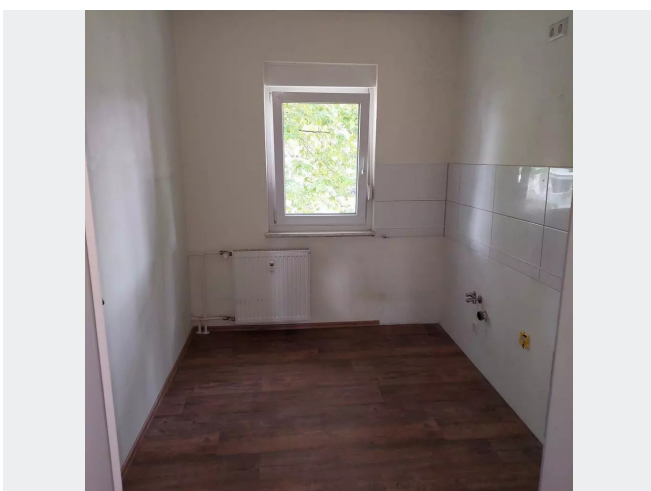
Badezimmer beispielhaft



Balkon beispielhaft



Schlafzimmer beispielhaft

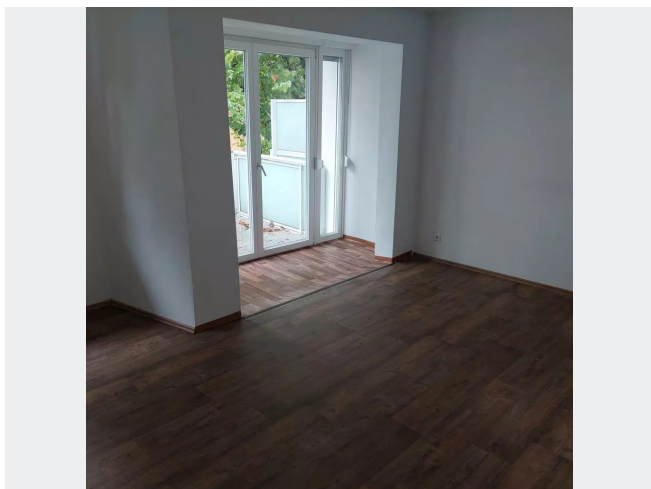


Küche beispielhaft



Wohnzimmer beispielhaft

## BILDER

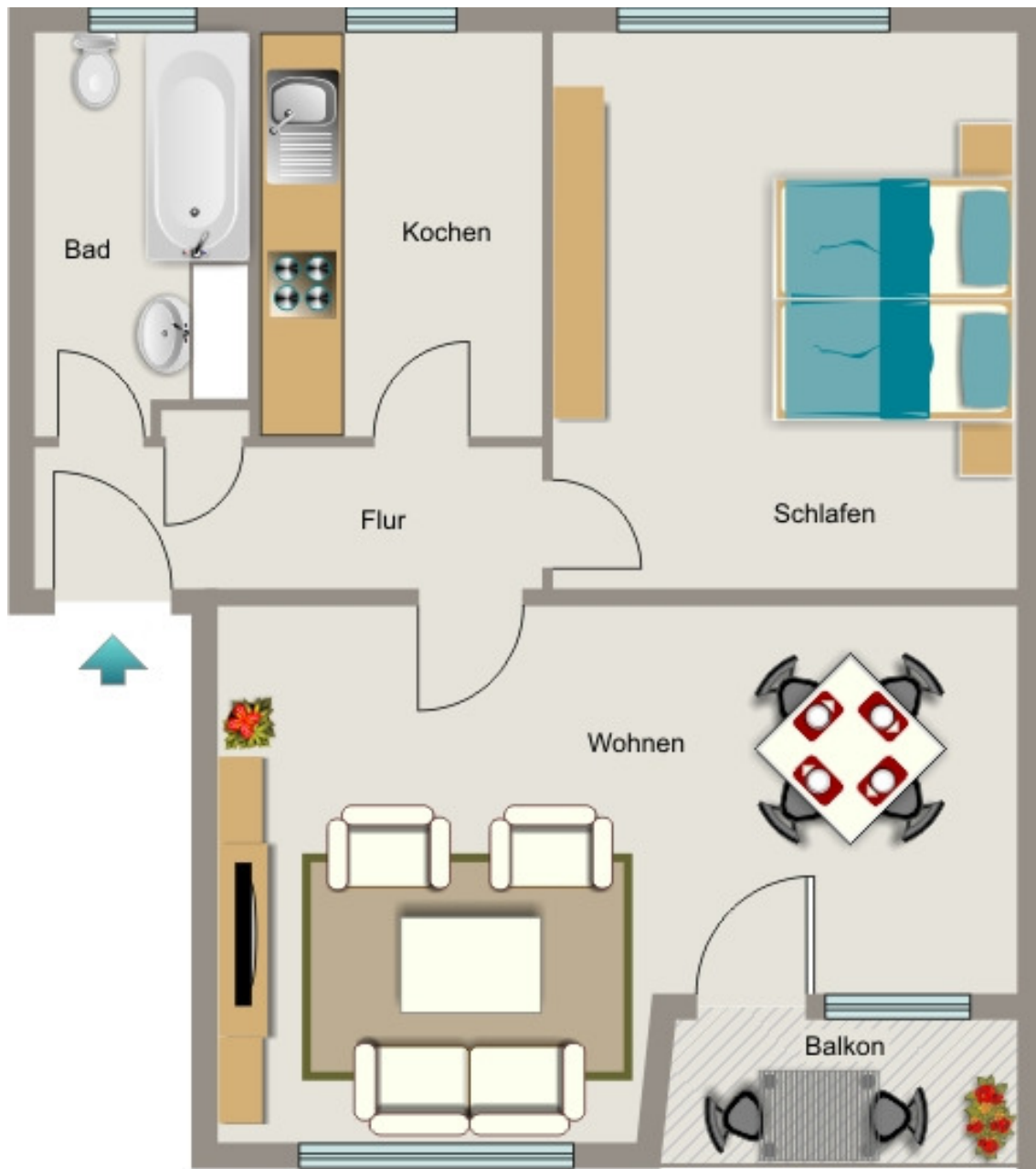


Wohnzimmer beispielhaft



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Ariston	214 m
Pizzeria Blueberry	264 m
Artemis Grill	347 m
Kleingartenverein Gartenfreunde Resse e.V.	356 m
Kleingartenverein Am Knabenbach	562 m
... und 26 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	781 m
-------------------------------	-------

### Auto und Verkehr

Aral	244 m
Aral	244 m
Ahornstraße	315 m
Kläsener GmbH & Co. KG	481 m
Kläsener GmbH & Co. KG	483 m
... und 17 weitere	

### Einkaufen

Aral	244 m
Lidl	324 m
Bäckerei Zipper	378 m
Bakery Brinker GmbH	641 m
REWE	643 m
... und 1 weitere	

### Bildung

Trageschule Ruhr	245 m
Evangelischer Kindergarten Resse	347 m
Katholischer Kindergarten Herz-Jesu	901 m
Barbaraschule, Städtische katholische Grundschule	924 m
Barbaraschule, Städtische katholische Grundschule	924 m

### Gesundheit und Soziales

Khaldoon Al Harfoosh Facharzt für Kinder- und Jugendmedizin	739 m
Zahnarztpraxis Crea Dent Dennis Kreiser & Dr. Andreas Adamzik	812 m
Dr. med. Horst Ulrich Kaiser	812 m
Muna Abiaka	812 m
Podologische Fachpraxis Pedicus Dorota Koschel	813 m
... und 4 weitere	