

## Modern und klimafreundlich wohnen



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Christoph Erdmann**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 380-11000

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

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

### IHR OBJEKT

Bettina-von-Arnim-Straße 2  
50321 Brühl

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	96 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 5
Bezugsfrei ab	31.03.2025
Kaltmiete	1.315,00 €
+ Nebenkosten	272,00 €
inkl. Heizkosten	154,00 €
Gesamtmiete	1.741,00 €
Kaution	3.945 €
Expose-Nr.	2982-64-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Unsere 144 barrierearmen Neubauwohnungen verteilt auf insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser mit einer drei- oder viergeschossigen Bauweise finden Sie im Stadtteil Badorf in der Anna-Seghers-Straße, Bettina-von-Arnim-Straße sowie in der Louise-Straus-Straße.

Die modernen Grundrisse der 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen rund 47 und 117 Quadratmetern und sprechen Singles, Paare aller Altersgruppen aber auch Familien an. Alle Wohnräume sind mit einem Design-Vinyl-Boden in Holzoptik und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die großzügigen Bäder erhalten einen modernen Fliesenboden. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Elektrisch betriebene Rollläden und eine Video-Gegensprechanlage sorgen für Komfort und ein Gefühl der Sicherheit. Alle Wohnungen verfügen über ein Bad mit bodengleicher Dusche, einige haben zudem ein zweites Bad mit Badewanne oder ein Gäste-WC. Des Weiteren verfügt jedes Mietobjekt über einen Balkon oder eine Terrasse. Ein Aufzug in jedem Haus ermöglicht einen stufenlosen Zugang zu jedem Geschoss, Kellerräumen sowie der Tiefgarage. Zusätzlich zu der Wohnung mieten Sie einen der Tiefgaragenstellplätze, welcher Ihnen immer einen freien Parkplatz sichert. Die Objekte 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 „2982-64-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 neuen Mietwohnungen liegen südlich der Brühler Innenstadt. Im Umkreis von wenigen Kilometern erreichen Sie zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten und Restaurants.

Über die nahegelegenen Bushaltestellen der Linien 706 und 708 erreichen Sie Brühl-Mitte in wenigen Minuten. Von hier aus sind Sie optimal an das ÖPNV-Netz angebunden. So kommen Sie unkompliziert mit dem Zug, oder in ca. 30 Minuten mit dem Auto über die B51 und A55, in die benachbarten Städte Köln und Bonn.

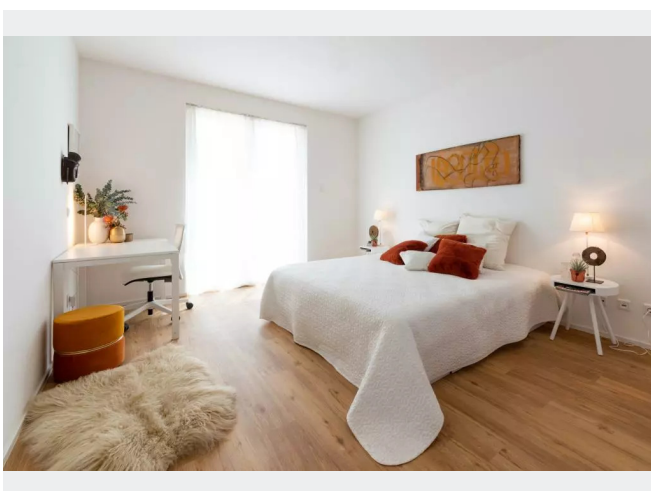
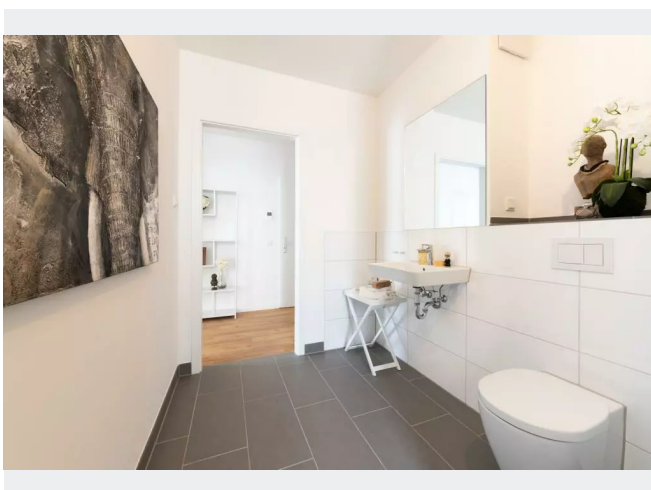
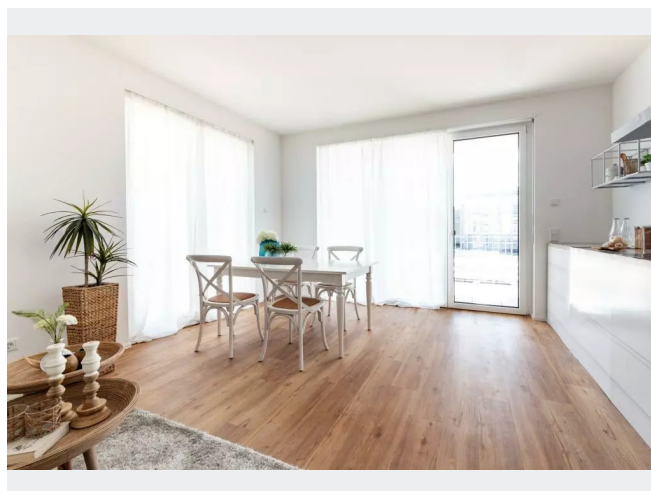
In wenigen Fahrminuten erreichen Sie außerdem den beliebten Freizeitpark Phantasialand. Der Kletterwald Schwindelfrei befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet eine aktive Freizeitgestaltung an der frischen Luft. Die beiden durch eine Allee verbundenen Schlösser Augustusburg und Falkenlust laden zum Staunen und Verweilen ein. Für weitere kulturelle Abwechslung sorgt das Max-Ernst-Museum, in dem Malereien und andere Kunstwerke des gleichnamigen Künstlers ausgestellt sind.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 144 barrierearme Mietwohnungen
- 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Größen von rund 48 bis 117m<sup>2</sup>
- Moderne Ausstattung mit Design-Vinyl-Böden, Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage, elektrisch betriebene Rollläden sowie mit Raufaser tapezierte, weiß gestrichene Wände
- Badezimmer mit bodengleichen Duschen, Handtuchheizkörpern
- Teilweise zweites Bad oder Gäste-WC
- Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen
- Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage
- Privater Kellerraum zu jeder Wohnung
- 141 Tiefgaragenplätze
- In der Miete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst sowie Multimediaversorgung und einen Hausmeisterservice

## SONSTIGES

## BILDER

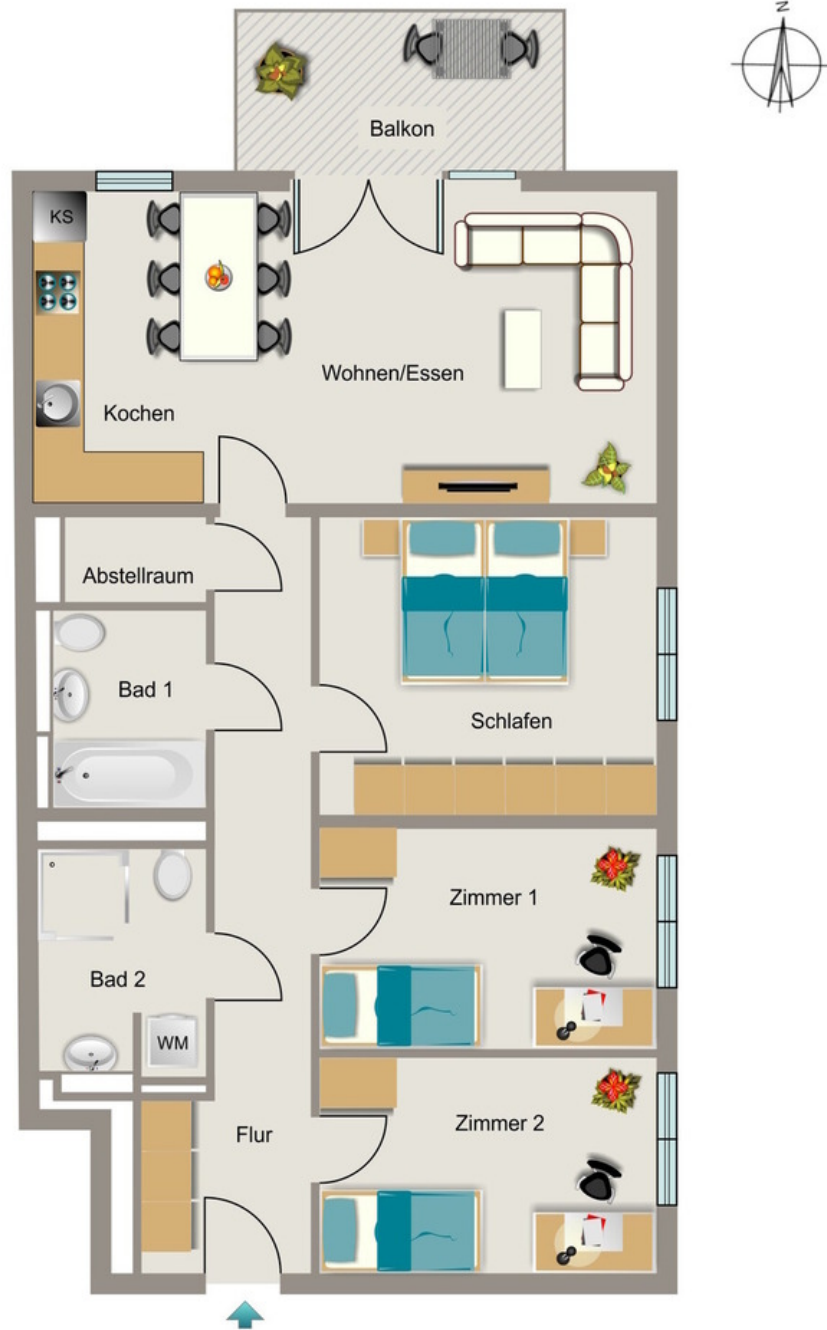


## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Südwiese	243 m
Dirtanlage Südwiese	269 m
Konrad Steinmann GmbH	274 m
TK's Catering	297 m
Original Bootcamp - Outdoor Fitness   Südwiese	302 m
... und 38 weitere	

### Einkaufen

Aral	698 m
Aral	698 m
Polka Market Brühl, Polnische Spezialitäten, Polski Sklep	770 m
HIT Trading Group GmbH & Co. KG	799 m
Bäckerei Schneider GmbH	820 m
... und 6 weitere	

### Bildung

Karl-Schiller Professional College	258 m
Schule	267 m
Gesamtschule Brühl	295 m
Gesamtschule Brühl	295 m
Städt. Kindergarten	525 m
... und 5 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Annette Jansen	635 m
Frau Rita Dokter	635 m
Herr Dr. med. Johannes Schumacher	646 m
Herr Dr. Josef Thomas Pijowczyk	650 m
Podologische Praxis Marina Ongbineni	651 m
... und 12 weitere	

### Auto und Verkehr

DB-Reifenservice	674 m
PM Tankstelle Pfenning	689 m
PM Tankstelle Pfenning	689 m
Aral	698 m
Aral	698 m
... und 3 weitere	

### Sonstiges

Aral	698 m
ING-DiBa - ATM	703 m
Euronet - Geldautomat - ATM	823 m