

# Bezugsfertige Wohnung - Einfach Möbel rein und Füße hoch!



## IHR ANSPRECHPARTNER

### Markus Kleinhubbert

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209-380-13360

### VIVAWEST Wohnen GmbH

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

## AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Garage / Stellplatz
- Keller

## IHR OBJEKT

Elsaßstraße 54  
45259 Essen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	102 m <sup>2</sup>
Geschoss	0
Bezugsfrei ab	31.07.2025
Kaltmiete	1.634,00 €
+ Nebenkosten	299,00 €
inkl. Heizkosten	133,00 €
Gesamtmiete	2.066,00 €
Kaution	4.902 €
Expose-Nr.	5097-10-M



## ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Entdecken Sie Wohnqualität

Verteilt auf drei Gebäude mit dreigeschossiger Bauweise und einem zusätzlichen Staffelgeschoss finden Sie im beliebten Stadtteil Essen-Heisingen im Winkel zwischen der Elsaßstraße und Am Hagenbusch unsere 29 barrierearmen Mietwohnungen.

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 „5097-10-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 befinden sich im beliebten Stadtteil Heisingen im Essener Süden, nördlich in einer Schleife der Ruhr. Von hier aus gelangen Sie schnell in die Heisinger Innenstadt, wo Sie alles für Ihren täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken finden. Über die in wenigen Fahrminuten entfernte Autobahn A44 gelangen Sie zügig auf die B227, über welche Sie weitere Hauptverkehrsrouten des Ruhrgebiets wie das Autobahnkreuz A52/A40 sowie die Essener Innenstadt schnell erreichen. Die Bushaltestelle „Essen Elsaßstraße“ ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und mit der Linie 145 haben Sie ebenfalls die Möglichkeit direkt bis in die Essener Innenstadt zu fahren. Nicht weit entfernt befindet sich der Baldeneysee, der zum Baden, Tretboot fahren oder spazieren einlädt. Für weitere Freizeitaktivitäten befindet sich der Schellenberger Wald mit vielen naturbelassenen Wanderwegen in unmittelbarer Nähe.

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

- Kleine Wohnanlage, insgesamt nur 29 (freifinanzierte) Mietwohnungen verteilt auf 3 Häuser
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von rund 69 bis 121 m<sup>2</sup>
- Moderne Ausstattung mit Design-Vinyl-Böden, Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage, elektrisch betriebene Rollläden sowie mit Raufaser tapezierte, weiß gestrichene Wände und Decken
- umweltfreundliche Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Duschabtrennung aus Glas, Handtuchheizkörper
- Teilweise Gäste-WC
- Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen
- Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage
- Privater Kellerraum zu jeder Wohnung
- 33 Tiefgaragenstellplätze
- Mindestvertragslaufzeit 24 Monate
- In der Gesamtmiete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden:  
Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst sowie Hausmeisterservice

## 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

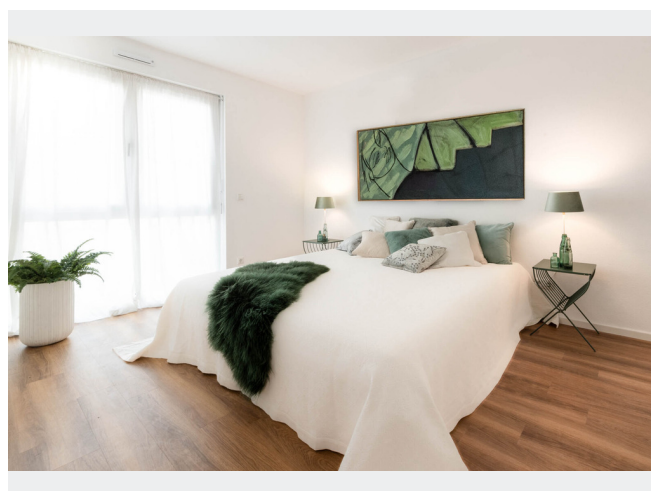
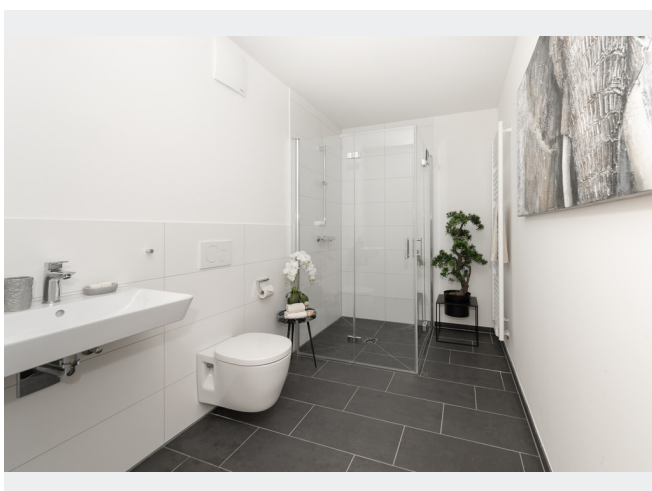
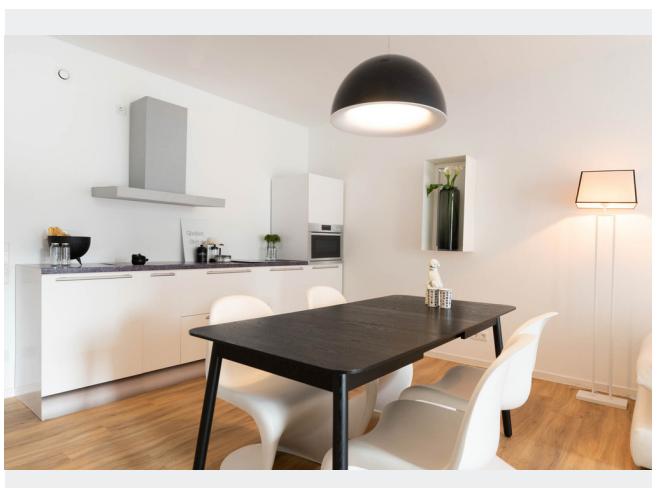
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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



## BILDER

A man sitting on a sofa, smiling and looking at his smartphone. The background shows a living room with a red blanket and a plant.

Per Chat zur neuen Wohnung!

### JEDERZEIT UND ÜBERALL!

0209 380-11000   VivawestWohnen   0151 72777077

\*VWCHAT   Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Dr. Othmar Braun	40 m
Dr.Kuske HNO	108 m
Janssen Werner	191 m
Dr. Fritz Feldmann GmbH	363 m
Dr. med. Jens Krug	455 m
... und 12 weitere	

### Bildung

Hemingskotten Kindergarten	507 m
----------------------------	-------

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Restaurant Pantheon	509 m
Quelle Heisinger Bach	519 m
Kleingartenverein Heisingen eV	535 m
Telefonzelle Bücherschrank	582 m
Wuppertaler Radweg	591 m
... und 9 weitere	

### Auto und Verkehr

Holthausen Bf	984 m
Essen-Holthausen	988 m
Essen-Holthausen	998 m