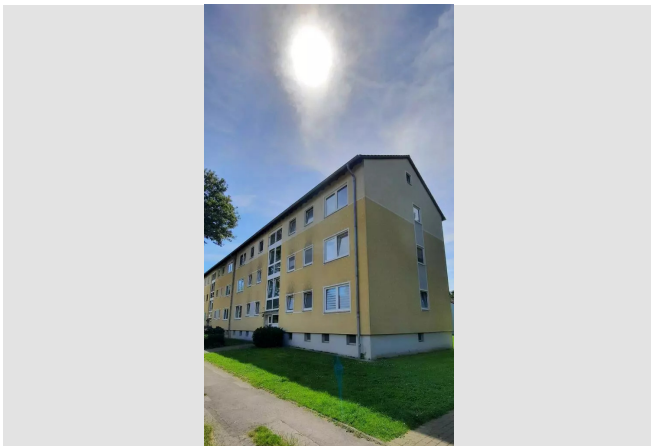


## Heute ein König: Ihr neuer Balkon mit Blick ins Grüne.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Roman Julius**

Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 17003-28514

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Stettiner Straße 17  
45889 Gelsenkirchen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	60 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	30.11.2024
Kaltmiete	430,00 €
+ Nebenkosten	196,00 €
inkl. Heizkosten	113,00 €
Gesamtmieter	739,00 €
Kaution	1.290 €
Expose-Nr.	586-97-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: E
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

- freundliches Mehrfamilienhaus
- gepflegte 3,5 Raum Wohnung mit Balkon und Tageslichtbad
- Wohnung im 2. Obergeschoss
- Wohnung komplett tapeziert und gestrichen (Übernahme vom Vormieter möglich)
- Bodenbeläge in allen Räumen (Übernahme vom Vermieter möglich)
- ruhige Wohnlage
- grüne und gepflegte Außenanlagen
- PKW-Stellplätze sind unmittelbar vor dem Haus vorhanden

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 „586-97-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 Stettiner Str. befindet sich zentral, aber dennoch im Grünen. Die A42 ist unmittelbar zu erreichen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen sind auf dem neu gestalteten Zechengelände Consol und in direkter Nähe zur Wohnung zahlreich vorhanden. Die sich in der Nähe befindliche Zoom Erlebniswelt bietet Ihnen abenteuerliche Freizeitmöglichkeiten für die gesamte Familie.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne
- Handtuchheizung
- weiße Wohnungsinnentüren
- Tapeten und Bodenbeläge in allen Räumen
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Fernwärme
- separate Kalt- und Warmwasserzähler
- Multimediaanschluss
- separate Stellplätze für Waschmaschine und Trockner

## 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

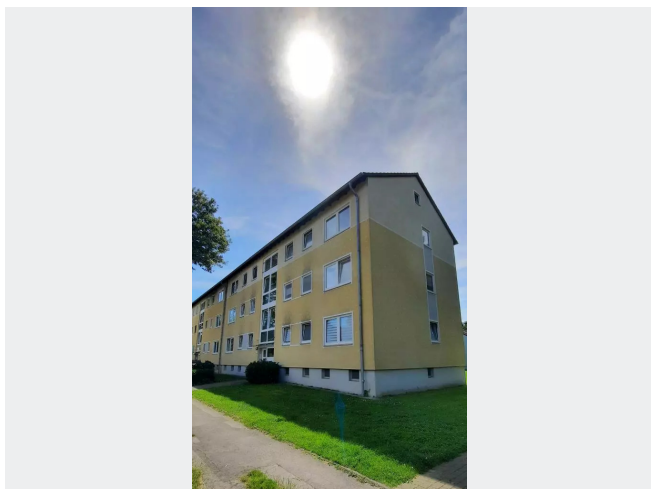
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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

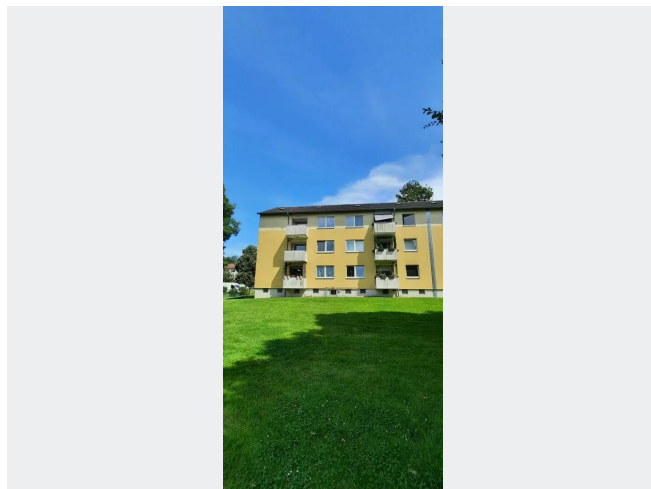
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

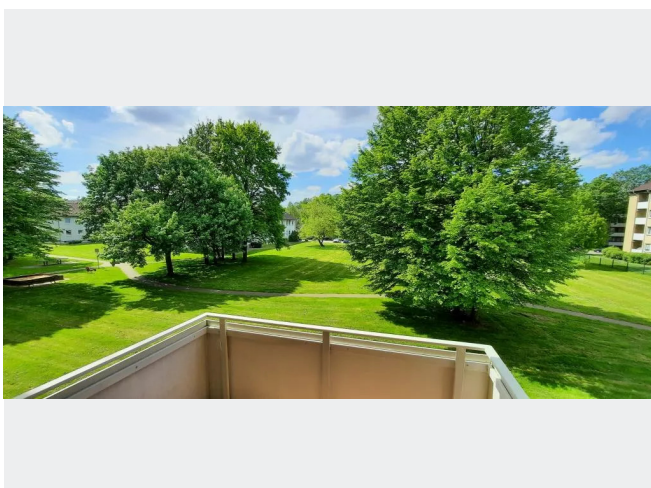
## BILDER



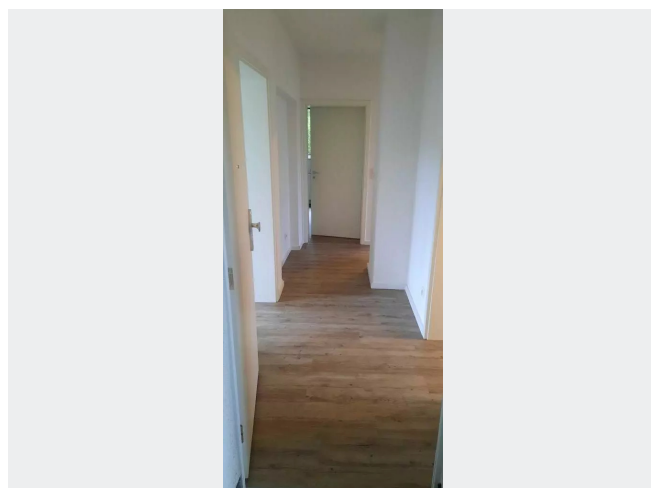
Außenansicht I.



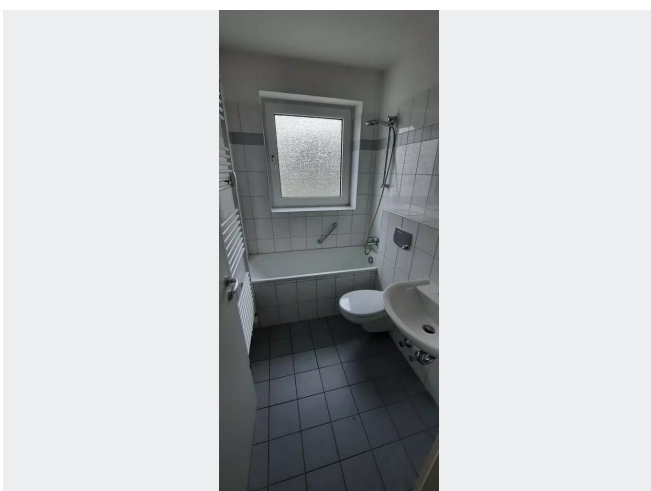
Außenansicht II.



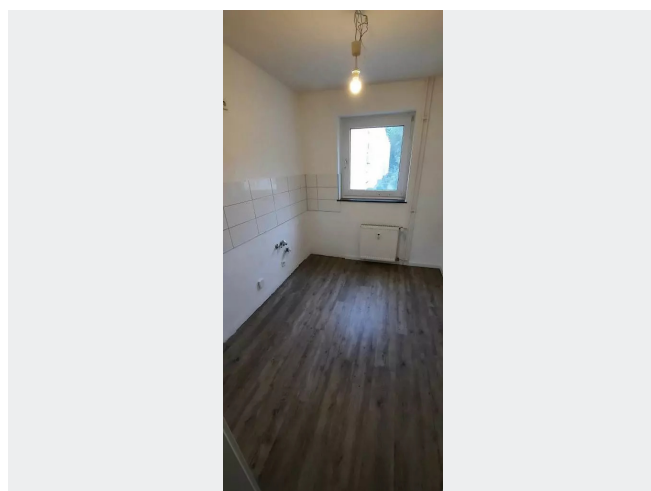
Balkon



Diele (Beispielbild)

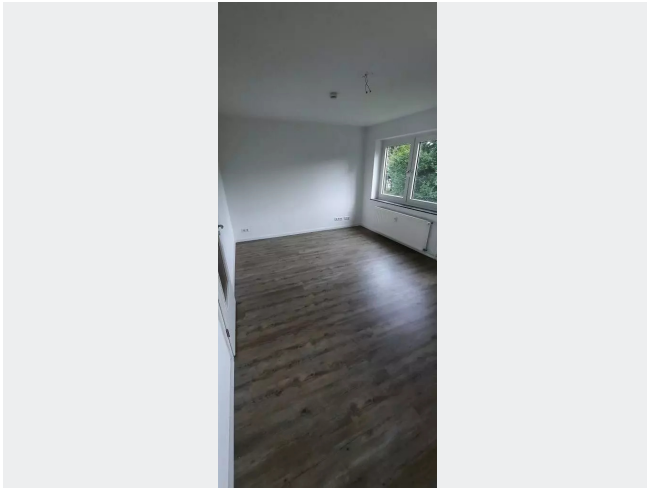


Badezimmer (Beispielbild)



Küche (Beispielbild)

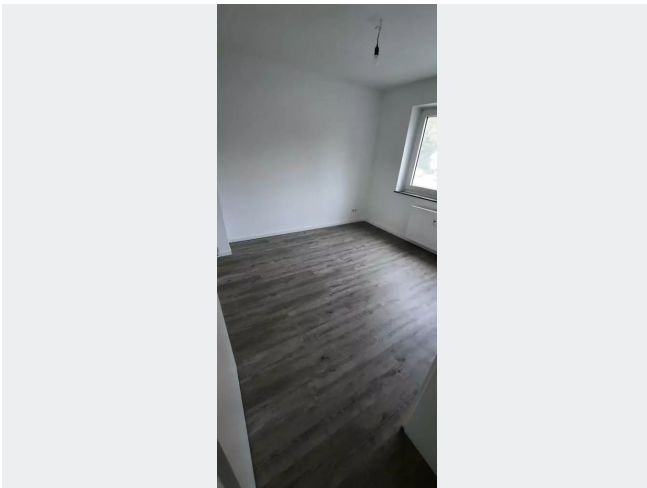
## BILDER



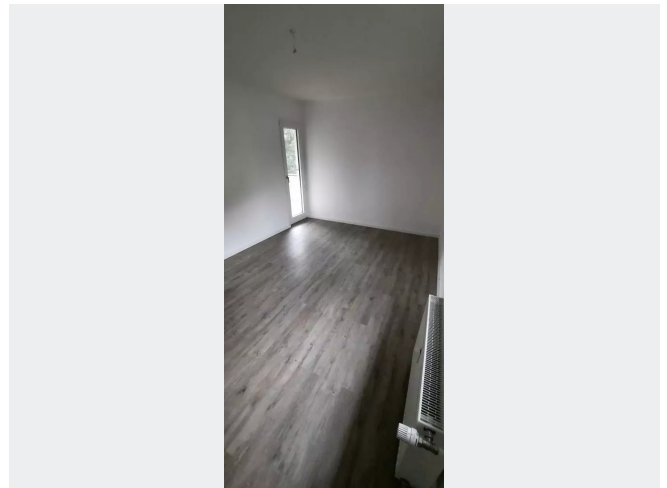
Wohnzimmer I. (Beispielbild)



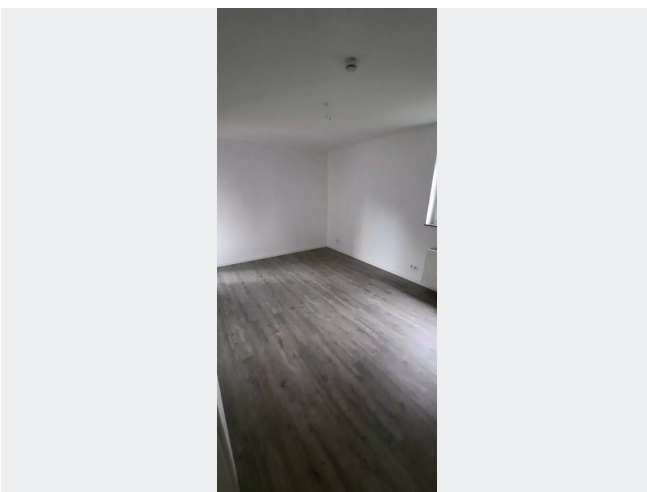
Wohnzimmer II. (Beispielbild)



Kinderzimmer (Beispielbild)



Schlafzimmer I. (Beispielbild)



Schlafzimmer II.(Beispielbild)

Per Chat zur neuen Wohnung!

**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 7277077

VVWCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Katholischer Kindergarten Heilige Dreifaltigkeit	285 m
Mulvany Realschule Gelsenkirchen	331 m
Städtische Tageseinrichtung für Kinder und Familienzentrum	601 m
Gemeinschaftsgrundschule Lenaustraße	615 m
Gemeinschaftsgrundschule Lenaustraße	615 m
... und 1 weitere	

### Sonstiges

SEB GmbH	525 m
Aral	653 m
ING-DiBa - ATM	671 m
Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	820 m

### Einkaufen

ALDI Nord	331 m
La Noi Acasa - Magazin romanesc	337 m
GELPA Supermarkt   Türkischer Supermarkt Gelsenkirchen   Halal	
Fleischerei	457 m
Futterparadies GmbH, André Marx	474 m
star Tankstelle	499 m
... und 9 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Bahnbetriebswerk Gelsenkirchen-Bismarck	374 m
WokHaus	457 m
StarChief Diner	471 m
Ungarischer Imbiss "Üvegtigris"	491 m
star Tankstelle	499 m
... und 22 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dr. med. Doris Niang Fachärztin für Anästhesiologie	390 m
clinicpartner eG	520 m
Dr. med. dent. Frank Kelterbaum	577 m
Herr Andreas Jänich	591 m
Springer Christian Dr. med.	624 m
... und 7 weitere	

### Auto und Verkehr

Autolackiererei Hammer	439 m
Automobiltechnik Sahin Alkan Kfz Meisterwerkstatt	474 m
Autowäsche	493 m
Gelsenkirchen Zoo	496 m
star Tankstelle	499 m
... und 15 weitere	