

## Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Christoph Kotyrba**  
Taubenstr. 47  
47443 Moers  
Telefon: 02841 5097-0

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

### AUSSTATTUNG

- Garten
- Badewanne
- Keller

### IHR OBJEKT

Hans-Böckler-Straße 2  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	55 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	30.11.2024
Kaltmiete	448,00 €
+ Nebenkosten	127,00 €
inkl. Heizkosten	75,00 €
Gesamtmiete	650,00 €
Kaution	1.344 €
Expose-Nr.	81031-4-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Das Objekt wurde in massiver Bauweise zeittypisch errichtet. Es handelt sich um ein ehemaliges Bergmannshaus, welches vier Wohnungen auf zwei Vollgeschossen bietet.

Der Oberboden kann vom Vormieter gerne übernommen werden.

Zudem befindet sich hinter dem Haus ein Gartenteil in dem man die Sonnenstrahlen genießen kann.

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 „81031-4-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

Neukirchen-Vluyn ist eine Stadt mit ca. 30.000 Einwohner, die am linken Niederrhein liegt. Sie hat einen hohen Wohnwert, vielfältige Freizeiteinrichtungen und eine gute Infrastruktur. Umgeben ist Neukirchen-Vluyn von einer reizvollen Landschaft mit viel Natur und Landwirtschaft. Die Autobahnanschlüsse A40 Ruhrgebiet -Neukirchen-Vluyn - Venlo oder die A57 Nimwegen - Neukirchen-Vluyn - Köln sind in kürzester Zeit erreichbar. Die zur Vermietung stehende Wohnung liegt im Stadtteil Neukirchen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Heizung über Fernwärme
- kostenlose Gartenparzelle hinter dem Haus
- Multimediaanschluss (Kosten in Umlagen enthalten)

## 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

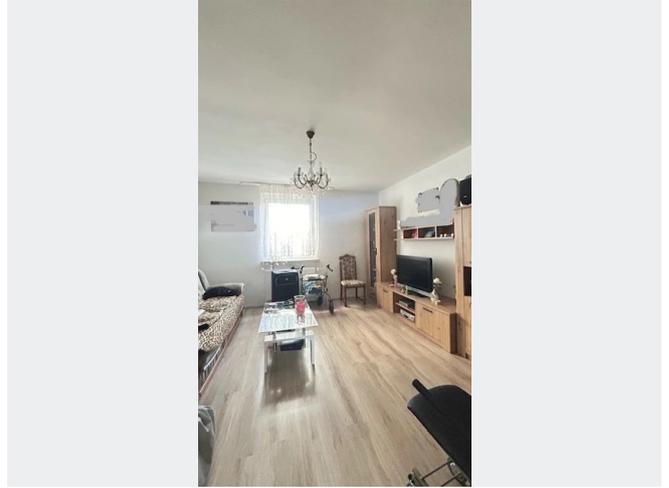
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

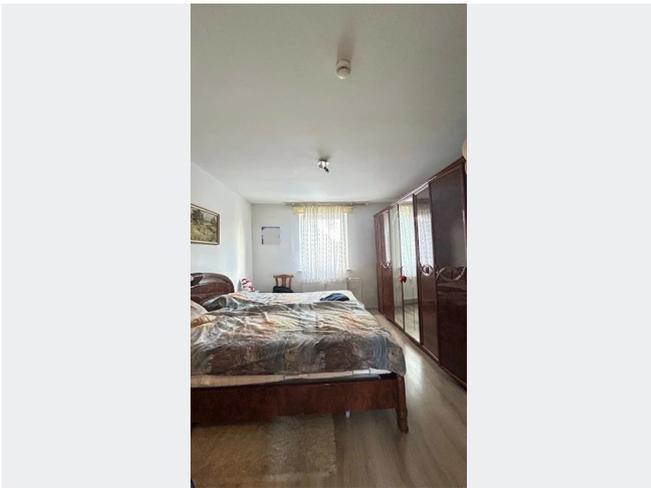
## BILDER



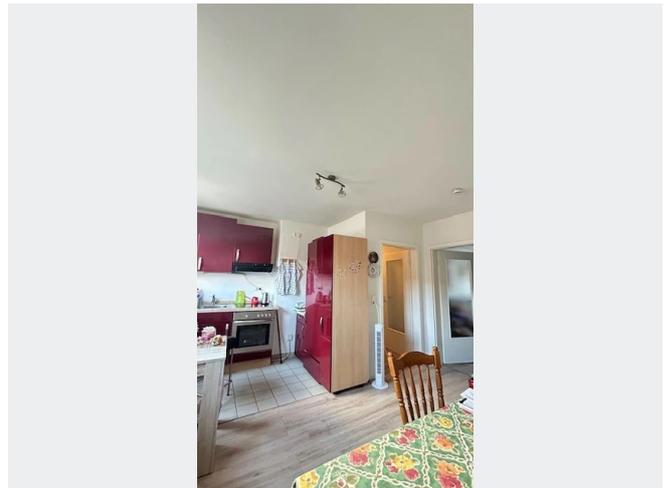
Außenansicht



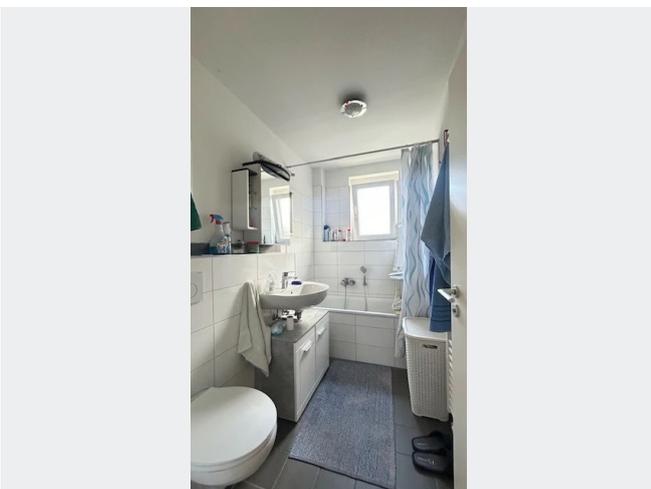
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Füllort	65 m
Istanbul Grill 1	76 m
Casa Italia - Pizzeria & Nudelhaus	85 m
AHOY	211 m
Türkische Spezialitäten	246 m
... und 15 weitere	

### Auto und Verkehr

Autoteile Steuer	388 m
IMO Car Wash	824 m
easyReifen	830 m
Aral	848 m
Aral	848 m

### Bildung

Friedensreich Hundertwasser Schule Neukirchen-Vluyn	105 m
Friedensreich Hundertwasser Schule Neukirchen-Vluyn	105 m
Katholischer Kindergarten St.Quirinus	211 m
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Wesel e.V.	231 m
Sonneck-Schule Förderschule	701 m
... und 3 weitere	

### Sonstiges

Briefkasten	126 m
Deutsche Post Filiale 587	151 m
Sparkasse am Niederrhein - ATM	382 m
Briefkasten	455 m
Hermes Paketshop	478 m
... und 2 weitere	

### Einkaufen

Netto Marken-Discount	154 m
Bäckerei Hoenen GmbH	752 m
PENNY	762 m
Aral	848 m

### Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. dent. Andre-Sammy Izbicki	301 m
Allergiezentrum Dr. med. Herbert Steinhauer	697 m
Kinderarztpraxis Gabriele Hendricks & Kathrin Wagener	717 m
naturheilverein niederrhein	717 m
Hausärztlich-/Naturheilkundliche Praxis Dr. med. Michael Blondin	717 m
... und 8 weitere	