

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



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Nicole Auth**

Knappschaftsstr. 3  
45886 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 17003-28522

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Knappschaftsstraße 5  
45886 Gelsenkirchen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	57 m <sup>2</sup>
Geschoss	4
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	322,08 €
+ Nebenkosten	154,00 €
inkl. Heizkosten	80,00 €
Gesamtmiete	556,08 €
Kaution	966 €
Expose-Nr.	872-46-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Keine Lust auf 0815? Dann sind Sie hier richtig.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Jahrhundertwendehaus inmitten einer großen Parkanlage mit sehr schönem altem Baumbestand. Für Jung und Alt bietet die parkähnliche Grünfläche hinter dem Haus viele Rückzugs- und Spielmöglichkeiten. Serviceleistungen wie Hausmeisterbetreuung und Treppenhausreinigung sind inklusive. Alle Wohnungen verfügen über Kabelfernsehen.

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 „872-46-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

Ruhige, zentrale, verkehrsgünstige, grüne Lage. erreichen unmittelbarer Nähe sowie die Innenstadt in ca. 2 km Entfernung.

Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel fußläufig in weniger als 5 Minuten zu erreichen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

schöne 2,5-Raum-Wohnung bestehend aus:

- Wohnzimmer mit Balkon
- Schlafzimmer
- Küche offen zum Wohnzimmer
- innenliegendem Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Diele mit Abstellraum
- Keller

Ein gut erhaltener grauer Laminat kann abschlagsfrei übernommen werden. Alle Wände sind Raufaser weiß tapeziert.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen 2 Fahrradkeller, diverse Trockerräume und ein großer Gemeinschaftsparkplatz zur Verfügung.

## 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

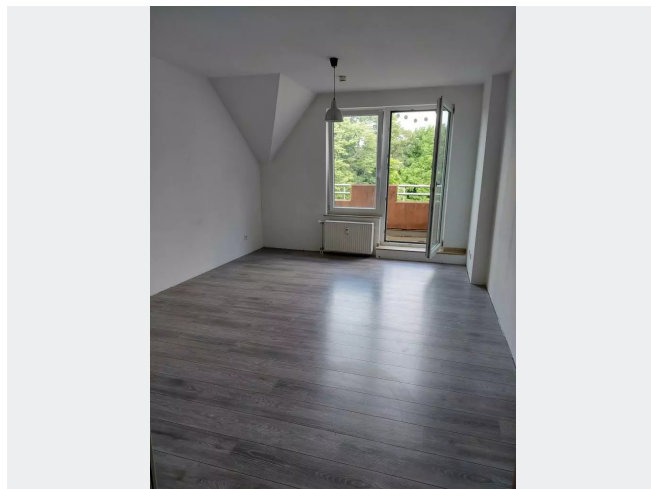
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

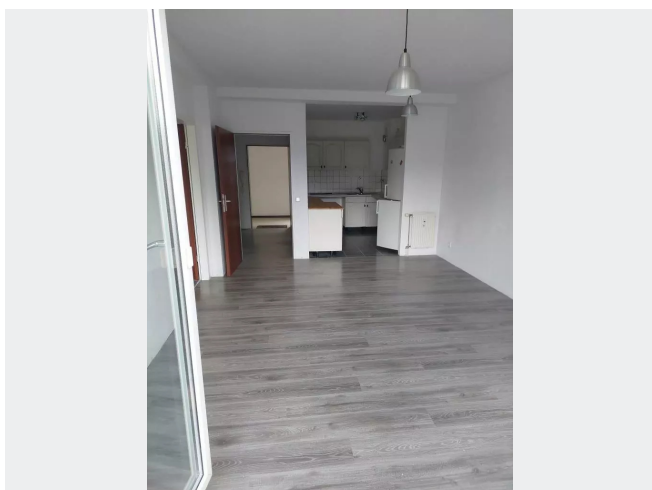
## BILDER



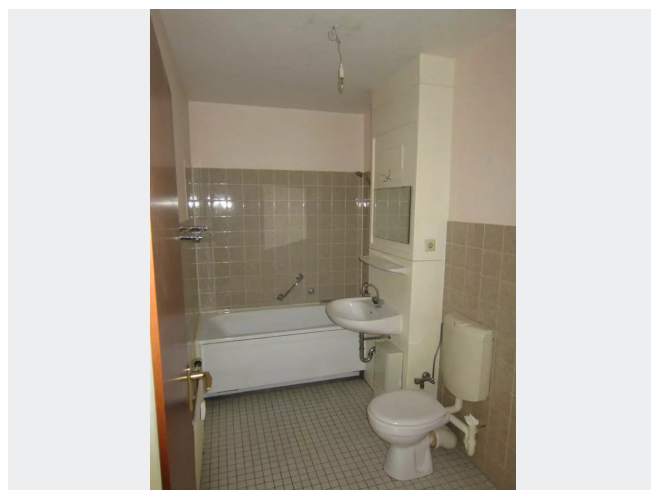
Außenansicht



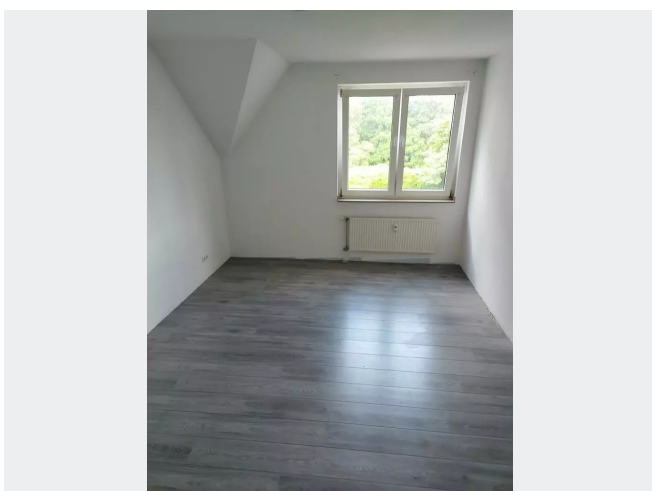
Wohnzimmer



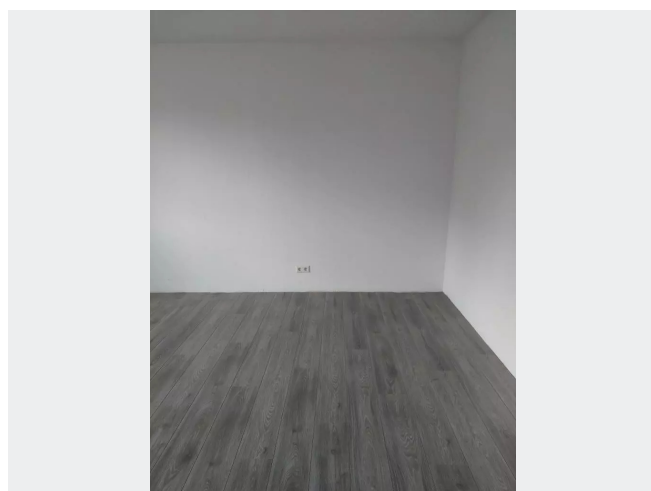
Wohnzimmer



Badezimmer beispielhaft

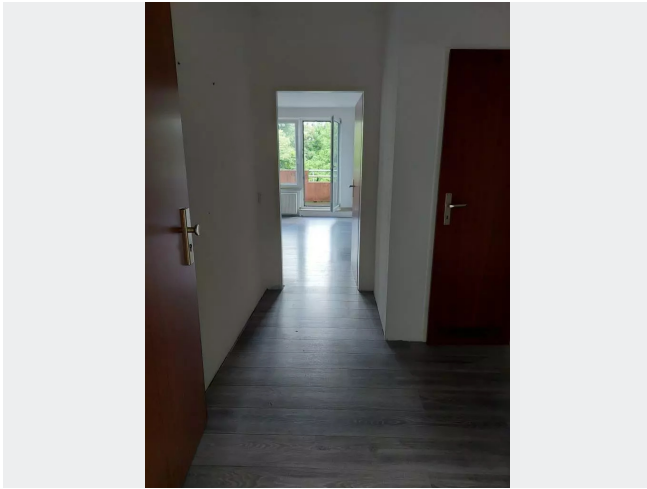


Schlafzimmer



Schlafzimmer

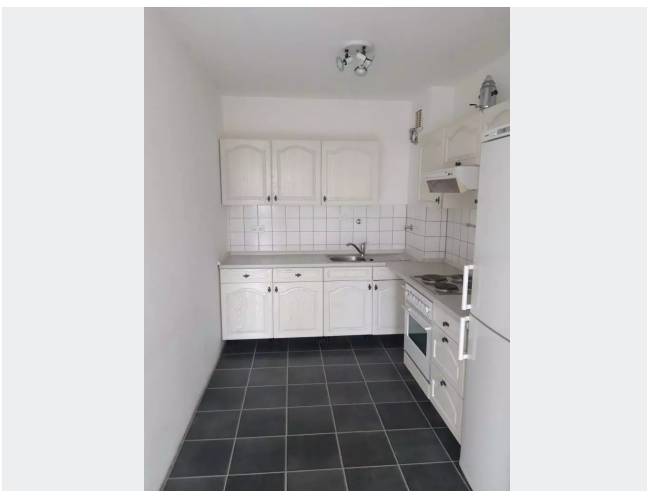
## BILDER



Diele / Flur



Balkonaussicht



Küche - Wohnbeispiel

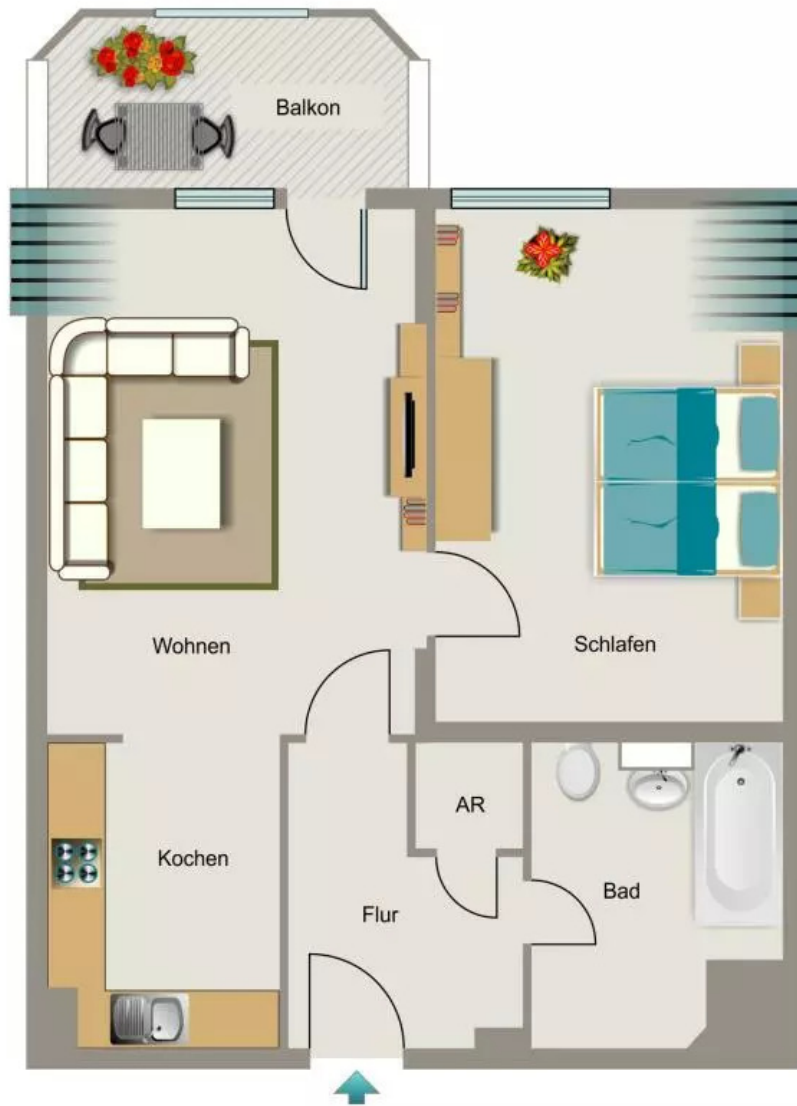


Bild Messenger Internetanzeige



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Ges.Sch. Ückendorf	167 m
Aral	218 m
Aral	218 m
Lazarettstraße	318 m
Lazarettstraße	331 m
... und 56 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Gelsenkirchen - ATM	409 m
Volksbank Ruhr Mitte eG, SB-Center Ückendorf	478 m
Lotto Post Tabak Presse Kiosk Regional	528 m
Deutsche Post Filiale 786	533 m
Deutsche Post & Paket Filiale 716	978 m

### Bildung

Städt. Kindergarten	190 m
Glückaufschule-Ückendorf	235 m
Glückaufschule-Ückendorf	235 m
Kindergarten	310 m
ARS Weiterbildungskolleg Abendrealschule	315 m
... und 19 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Frau Ilse Kleinau	208 m
Dr. Simon Kirchberg	267 m
Frau Dr. med. Gabriele Tannhof	367 m
Dr.med. Dirk-Theo Kalthegener	367 m
Frau Daria Weyand	367 m
... und 34 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Baysal	208 m
Stehcafe Kiosk	262 m
Konkurrenz - Gelsenkirchen	274 m
Café Paparazzi	275 m
Narin Pizzeria	310 m
... und 59 weitere	

### Einkaufen

Aral	218 m
Back Stern Bodur	310 m
Trinkhalle	362 m
Nieland Bäckerei	369 m
Lidl	384 m
... und 14 weitere	