

## Demnächst frei! 3-Zimmer-Wohnung in Krefeld Gartenstadt



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Stefan Thater**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 380 11000

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Breslauer Straße 21  
47829 Krefeld

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	69 m <sup>2</sup>
Geschoss	1
Bezugsfrei ab	31.08.2024
Kaltmiete	678,00 €
+ Nebenkosten	176,00 €
inkl. Heizkosten	122,00 €
Gesamtmiete	976,00 €
Kaution	2.034 €
Expose-Nr.	873-9-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Das gepflegte Vierfamilienhaus ist von schönen Grünflächen umgeben und befindet sich in ruhiger Lage. Das Objekt wurde 2018 komplett saniert und in einen modernen Zustand verwandelt. Neue vergrößerte Balkonflächen, neue Haustürbereich mit Gegensprechanlagen, dreifachisolierte Kunststofffenster, sowie eine komplette Dämmung aller Außenwände, Kellerdecken und Dachbodenbereiche sorgen für ein komfortables Wohnen. Jedem Mieter steht im Haus ein Kellerraum zur Verfügung.

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 „873-9-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

Krefeld-Gartenstadt, die \*Vorstadt im Grünen\* des niederrheinischen Krefeld, befindet sich zwischen den Naherholungsgebieten Stadtwald und Elfrather See:

- Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z. B. Supermarkt, Bäckerei und Ärzte, können Sie in wenigen Gehminuten erreichen. keine 4km entfernt - Bis zur Anschlussstelle Gartenstadt der BAB 57 sind es nur 2km zu fahren

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die großzügige 3 Zimmer-Wohnung ist vor Einzug der aktuellen Mieter frisch renoviert worden. Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, stammen die Innenaufnahmen aus dem Zeitraum vor dem Einzug der derzeitigen Mieter. Folgende Ausstattung wartet auf Sie:

- Modernes Badezimmer mit weißen Wand-, anthrazitfarbenen Bodenfliesen
- Handtuchheizkörpern und Badewanne
- Decken Raufaser tapeziert
- großzügiger Balkon
- Oberböden und Wandbeläge können nach Absprache von den Vormietern übernommen werden.

Durch einen vorhandenen Wänddurchbruch zwischen Wohn- und Schlafzimmer wurde der Aufenthaltsbereich in der Wohnung deutlich vergrößert.

## 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



IMG\_0905



Wohn- und Esszimmer



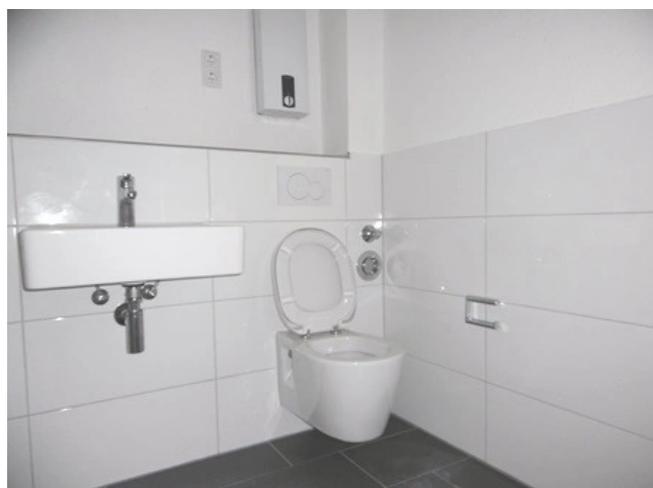
Küche



Badezimmer mit Badewanne



Schlafzimmer



Badezimmer

## BILDER



Wohn- und Esszimmer



Diele

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket and a vase of yellow flowers. A blue circular callout bubble contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is displayed in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger, followed by the phone numbers "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". Further down, there are icons for "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "www.vivawest.de" and at the bottom right, the Vivawest logo and name "VIVAWEST" are shown. A small line of text reads "Weitere Infos in der Objektbeschreibung".

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Dr. Kilders	1 m
Bären-Pharmacy	162 m
Dr. Schumacher	168 m
Dr. med. Johannes Birgel	168 m
Frau Kornelia Doelfs	536 m
... und 10 weitere	

### Auto und Verkehr

Kfz Werkstatt Gartenstadt Laermann	245 m
Ilsanker Tuning	404 m
Smartparts24 - Smart Ersatzteile, Motoren & Gebrauchtwagen	432 m
Expert Parts24	432 m
Momm Fahrzeugpflege	509 m
... und 35 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Zur Gartenstadt	124 m
DöPi	137 m
Pizzeria Sorrento	155 m
Evangelische Öffentliche Bücherei Krefeld-Nord, Bez. Lukaskirche	165 m
Pizzeria Gino	254 m
... und 20 weitere	

### Bildung

Ev. Kindergarten	137 m
Katholischer Kindergarten St.Pius	323 m
Friedrich - von - Bodelschwingh - school	425 m
Sportpark-Zwerge eV	470 m
Bodelschwingh Schule Krefeld	567 m
... und 4 weitere	

### Einkaufen

Thomassen Bäckerei und Konditorei	185 m
Nahkauf	188 m
CB Großhandel GmbH	468 m
Netto Marken-Discount	520 m
Bäckerei Hoenen GmbH	522 m
... und 9 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Krefeld - Geldautomat	208 m
Petras Postshop	678 m
Deutsche Post Filiale 596	681 m
Deutsche Post Briefkasten	682 m
Shell	929 m