

## Wohnen mit Stil bei VIVAWEST.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Christin Steinfeld**

Wäschlaker Weg 4  
40231 Düsseldorf  
Telefon: 020938011000

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Keller
- rollstuhl-geeignet

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: 107.0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### IHR OBJEKT

Zur alten Kaserne 25  
40470 Düsseldorf

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	91 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 5
Bezugsfrei ab	01.11.2025
Kaltmiete	1.522,00 €
+ Nebenkosten	254,00 €
inkl. Heizkosten	55,00 €
Gesamtmiete	1.831,00 €
Kaution	4.566 €
Expose-Nr.	1824-30-M



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Unser hochwertiger Neubau, welcher im März 2015 fertiggestellt wurde, verfügt über folgende

Ausstattung:

- hauseigene Tiefgarage und Aufzugsanlage (Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar)
- barrierefreie Ausstattung
- großzügige Balkone
- offene und moderne Grundrissgestaltung
- energieeffiziente Bauweise
- ansprechendes und ruhiges Wohnumfeld
- zentral und doch im Grünen gelegen mitten in Düsseldorf

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 „1824-30-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

Lagebeschreibung

Der Stadtteil Mörsenbroich liegt im Nordosten der Stadt Düsseldorf. Auf dem Gelände der ehemaligen Reitzensteinkaserne, welches zu einem familienfreundlichen und innenstadtnahem Quartier heranwächst, realisierte VIVAWEST das Neubauprojekt 4Cubes4You. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in nächster Nähe. Ein Supermarkt und eine Kindertagesstätte werden direkt im Quartier realisiert. Die Naherholungsgebiete Düsseldorfer Stadtwald sowie Grafenberger Wald laden zum Entspannen, Spazieren und Verweilen ein.

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes sind die infrastrukturellen Gegebenheiten optimal:

Gute Anbindung an den ÖPNV, fußläufig in 5 Min zu erreichen Hauptbahnhof mit ÖPNV in 10 Minuten zu erreichen sehr gute Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz A52 (5 Min) A46 (13 Min) sowie Verbindungen zur A3, A44, A57 Rhein, Altstadt sowie Königsallee liegen in 4km Entfernung und sind mit dem PKW in weniger als 10 Min erreichbar

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die neuwertige Wohnung ist komfortabel gestaltet und verfügt über folgende Ausstattung:

- hochwertiger Parkettboden (Eiche hell)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- elektrische Außenjalousien an allen Fenstern
- offener und modern geschnittener Küchenbereich
- Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet. Sie können die Wohnung im bewohnten Zustand besichtigen. Einbauküche kann vom Vormieter abgekauft werden.

## 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

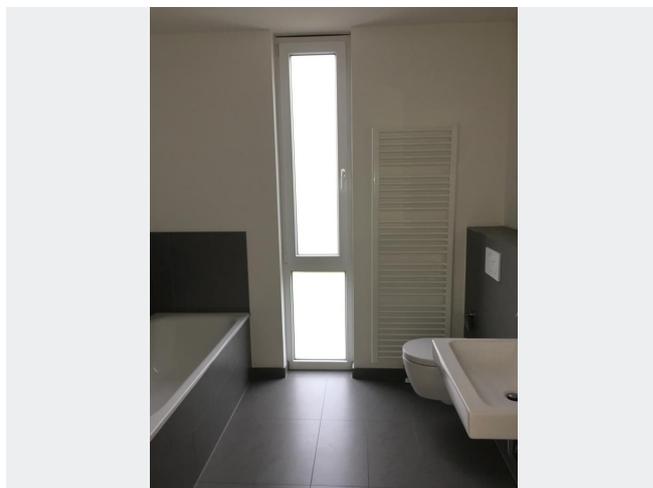
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



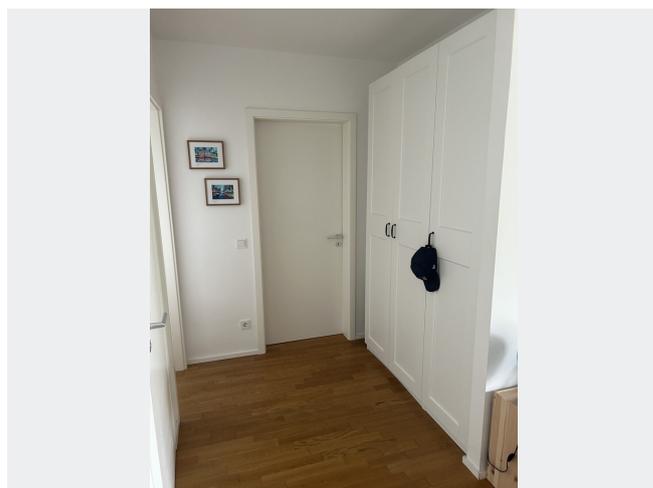
Außenansicht



Badezimmer



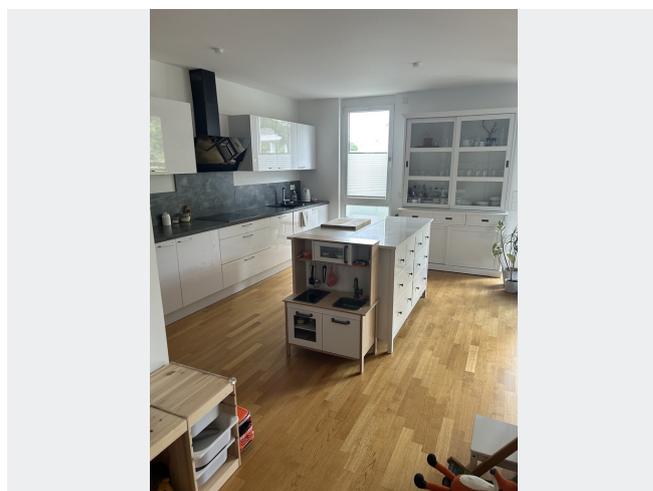
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche

## BILDER



Gäste WC



Badezimmer bewohnt



Küche



Kinderzimmer

A man with a beard is sitting on a sofa, smiling and looking at his smartphone. The background is a living room with a plant and a window. A blue circular callout says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger with their respective contact numbers: 0209 380-11000, VivawestWohnen, and 0151 72777077. There are also icons for VVWCHAT and Chatbot VIBO. At the bottom, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". The Vivawest logo is in the bottom right corner.

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Deutsch.Lernen.Grafenberg	185 m
Heinrich-Heine-Gesamtschule	294 m
Heinrich-Heine-Gesamtschule	294 m
Verein der Eltern und Förderer des Französischen Gymnasiums in Düsseldorf e.V.	304 m
Lycée Français International Simone Veil	355 m
... und 35 weitere	

### Auto und Verkehr

D-Graf-Recke-Straße	485 m
D-Mörsenbroicher Weg	649 m
Vautierstraße	659 m
Vautierstraße	659 m
D-Vautierstraße	669 m
... und 6 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Kleingärtnerverein Buschermühle e.V.	194 m
Bäckerei Terbuyken	297 m
EAT HAPPY	304 m
Fentampisi	309 m
Pizzeria Il Disperato	455 m
... und 36 weitere	

### Gesundheit und Soziales

petit bobo - private Kinderarztpraxis - Dr. med. Soumaya Poursanidis - Düsseldorf	238 m
Licht und Freude Lebensberatung und Schulung	317 m
Dr. Sigismund Kann	412 m
Herr Dr. Daniel Ferrari, M.Sc.	433 m
Dr. med. dent. Thomas Kühn	495 m
... und 47 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Terbuyken	297 m
REWE Yade	305 m
SÖVI	518 m
Simons Brotkörbchen	665 m
Cafe Bäckerei Snacks	689 m
... und 9 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 552	415 m
Deutsche Post Filiale 609	658 m
Briefkasten deutsche Post	927 m
Stadtsparkasse Dusseldorf - ATM	977 m
Stadtsparkasse Düsseldorf - SB-Service	977 m