

## Schöffenhöfe - viel Raum für jeden Anspruch



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Pia Kotecki**  
Wäschlaker Weg 4  
40231 Düsseldorf  
Telefon: 0211 770576-0

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

### AUSSTATTUNG

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

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m²\*a)

### IHR OBJEKT

Mindener Straße 44  
40227 Düsseldorf

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	119 m²
Geschoss	0 von 4
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	1.763,00 €
+ Nebenkosten	265,00 €
inkl. Heizkosten	128,00 €
Gesamtmiete	2.156,00 €
Kaution	5.289 €

Expose-Nr.	1946-37-M
------------	-----------



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Ganz viel Platz für pure Lebensfreude – diese schöne 4-Zimmer-Wohnungen punktet mit durchdachtem Grundriss und ist das perfekte Zuhause für alle, die Großes vorhaben. Die lichtdurchflutete Erdgeschoss-Wohnung bietet einen offenen Grundriss mit einem Wannenbad und einem wunderschönen Duschbad en suite. Drei separate Zimmer sowie eine separierte und doch offene Küche und ein großzügiger, offen gestalteter Bereich zum Essen und Wohnen bieten alle Möglichkeiten für gemeinsame, aber auch private Zeit. Auf der Terrasse in bester Süd-Ausrichtung lässt es sich herrlich entspannen und die Sonnenstrahlen genießen.

Moderner Wohnkomfort rund um einen liebevoll gestalteten Innenhof – das ist Wohnen in der Großstadt, wie es sein sollte.

Feldahorn, Liguster und Kirschlorbeer – diese heimischen Pflanzen fühlen sich im geschützten Innenhof besonders wohl. Auf den gemütlichen Bänken zwischen Hecken und Bäumen lässt sich die schöne Atmosphäre zu jeder Jahreszeit genießen.

Mit Grundrissen, die moderne Wohnansprüche erfüllen, entstehen im Hofhaus 74 Wohnungen zwischen 46 und 132 m<sup>2</sup>. Ob drinnen oder draußen, ob Singlewohnung oder Familiendomizil – überall lässt sich der Raum optimal nutzen. Ein zusätzliches Plus: Die energieeffiziente Bauweise nach KfW 55-Standard schont die Umwelt und spart Energiekosten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Projekt vor Ort persönlich vorstellen zu können.

Aufgrund des frühen Baufortschritts liegt uns ein Energieausweis noch nicht vor.

Für weitere Informationen rund um das Quartier Schöffenhöfe besuchen Sie uns auf [www.vivawest-schoeffenhoefe.de](http://www.vivawest-schoeffenhoefe.de)

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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1946-37-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an

## LAGE

Wer hier sein neues Zuhause bezieht, genießt viele Vorteile: Die sehr gute Infrastruktur sorgt für einen entspannten Alltag, das kulturelle und gastronomische Angebot für viel Abwechslung. Die Schöffenhöfe sind der ideale Ausgangspunkt für alles, was wichtig ist: Blitzschnell ist man in der Innenstadt - hier punktet das Quartier mit seiner optimalen Anbindung für alle, die in Düsseldorf oder auch in den umliegenden Städten arbeiten. Auch zur Uni in Bilk ist es nicht weit. Der nahe gelegene Volkspark mit Übergang zum Südpark bietet viel Grün und die Gelegenheit zum Spaziergehen, Radfahren oder Picknicken. Und auch für Einkaufsmöglichkeiten, Fitness-Studios, Ärzte oder Schulen im Umkreis der Schöffenhöfe gilt: alles da und alles nah.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Decken: Raufasertapete
- Wände: Putz/Raufaser
- Parkett
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Videosprechanlage
- Bäder mit Dusche und/oder Badewanne sowie Handtuchheizkörper
- Barrierearm
- Aufzug
- Müllboxen im Freien
- Fast alle Wohnungen mit Balkon oder Terrassen
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 55-Standard
- Es gibt eine Mindestvertragslaufzeit von 2 Jahren
- Die Vermarktung der Tiefgaragenstellplätze läuft über eine Warteliste

## 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

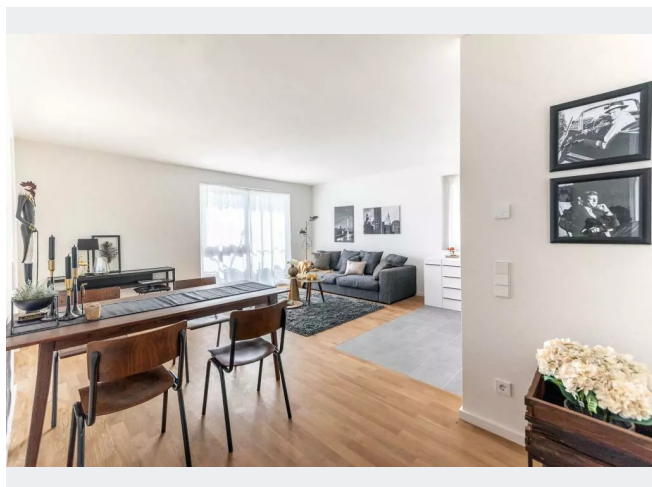
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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

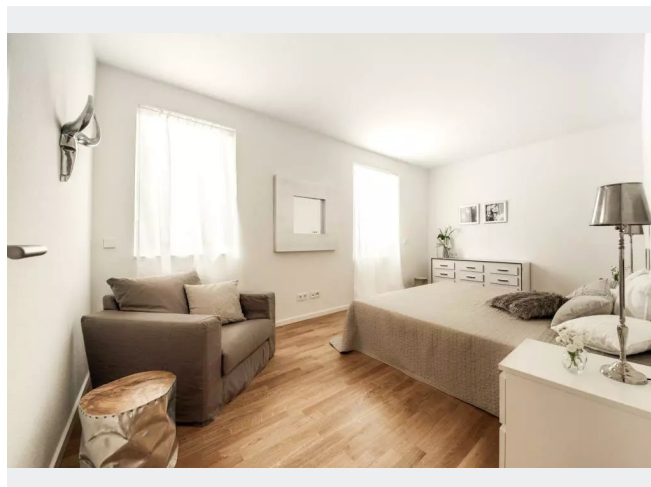
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

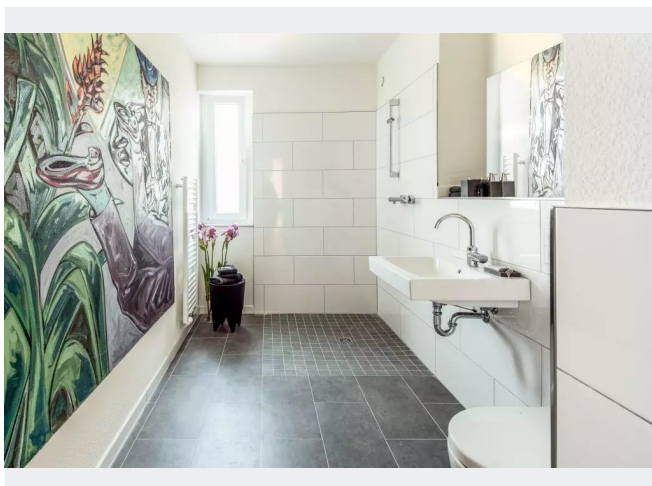
## BILDER



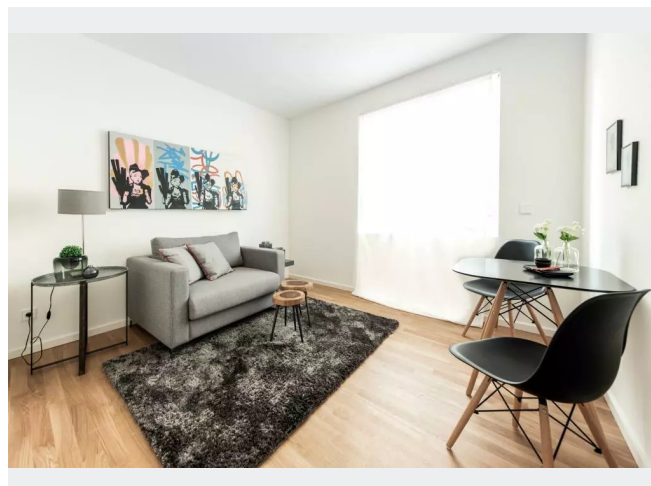
Essbereich, Musterwohnung



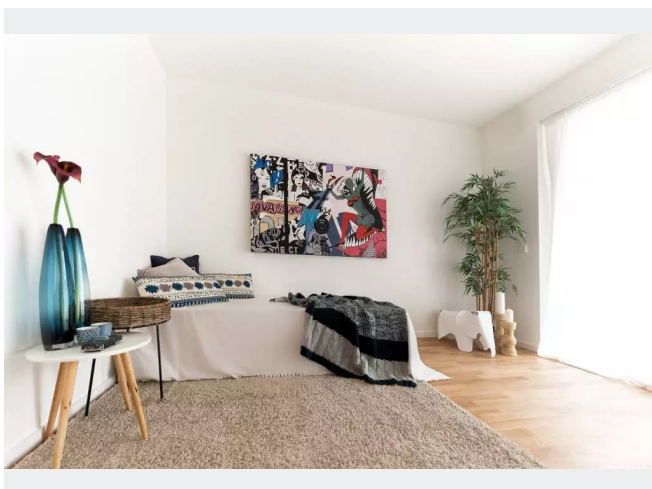
Schlafzimmer, Musterwohnung



Duschbad, Musterwohnung



Kinderzimmer 1, Musterwohnung

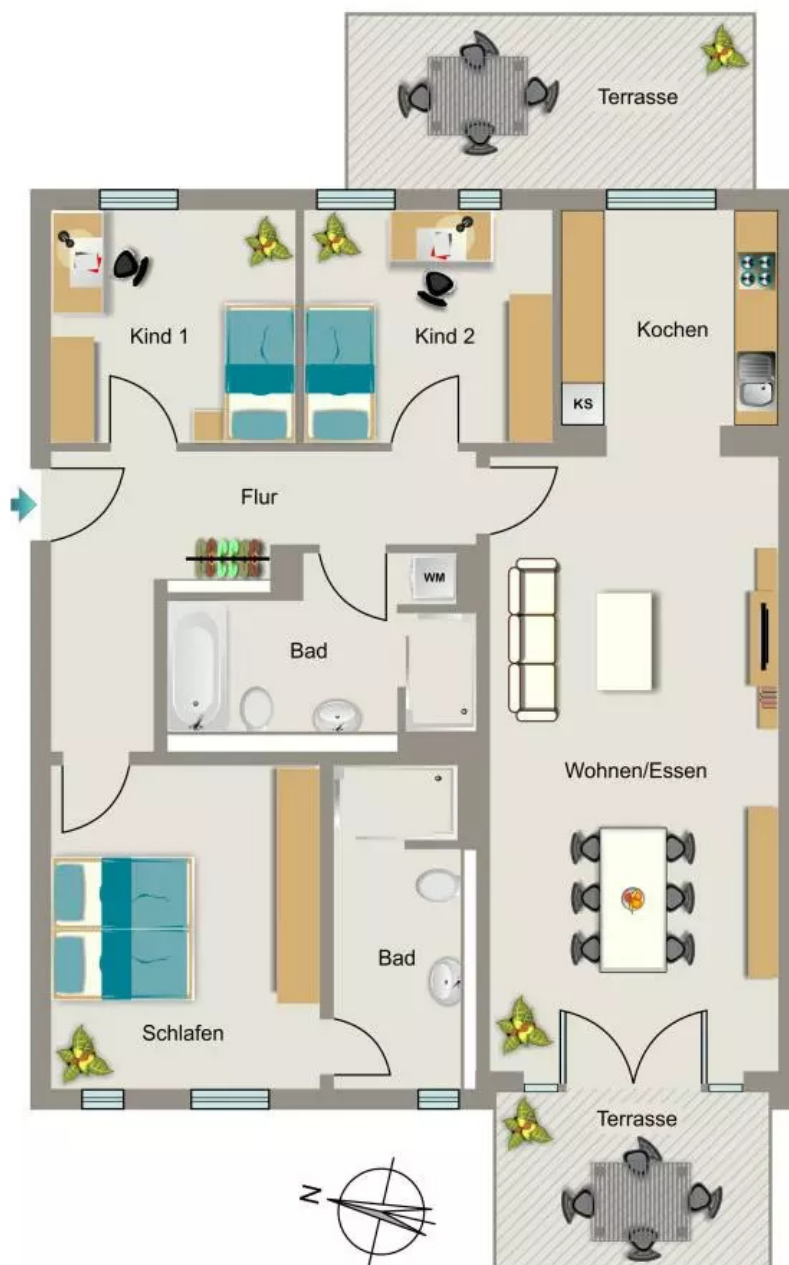


Kinderzimmer 2, Musterwohnung



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Parkanlage Schöffenhöfe	40 m
Superblock Boulderhalle	189 m
DØPE - Shisha Lounge - Bar	232 m
DØPE - Shisha Lounge - Bar	232 m
Sportsbar da Aldo	232 m
... und 190 weitere	

### Sonstiges

Nickel Shop - DHL -DEUTSCHE POST	279 m
Deutsche Post Filiale 639	279 m
Nickel Shop - TABAKWAREN PRESSE	300 m
Briefkasten deutsche Post	410 m
Euronet - Geldautomat - ATM	417 m
... und 15 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Medicine AminLand by Amin Alias	151 m
Jan-wellem Schule	173 m
Schwanen-Apotheke	263 m
Fair Doctors - Kinderarzt in Düsseldorf-Oberbilk	301 m
Fair Doctors - Zahnarzt in Düsseldorf Oberbilk / Zentrum	301 m
... und 54 weitere	

### Bildung

Jan-Wellem-Schule	189 m
Jan-Wellem-Schule	189 m
Smart-Nachhilfe Düsseldorf-Oberbilk	264 m
Rappelkiste e.V. Kindertagesstätte	270 m
fairhaus Lager	274 m
... und 31 weitere	

### Auto und Verkehr

Potts KFZ-Werkstatt	218 m
Car Service Oberbilk	218 m
Roller Reparatur Service Vermietung	255 m
Auto Hönig	259 m
D-Ellerstraße	273 m
... und 100 weitere	

### Einkaufen

Al Quds arabische Süßigkeiten - Baklava Düsseldorf -	263 m
PENNY	266 m
	269 m
Stadtbäckerei Kölner Straße	278 m
Meschar	279 m
... und 39 weitere	