

Wohnfühlen bei VIVAWEST



IHR ANSPRECHPARTNER

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

VIVAWEST Wohnen GmbH
Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Garage / Stellplatz
- Keller
- rollstuhl-geeignet

ENERGIEAUSWEIS

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

IHR OBJEKT

Mindener Straße 100
40227 Düsseldorf

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	131 m ²
Geschoss	5 von 5
Bezugsfrei ab	01.11.2025
Kaltmiete	1.606,46 €
+ Nebenkosten	294,00 €
inkl. Heizkosten	159,00 €
Gesamtmiete	2.059,46 €
Kaution	4.819 €
Expose-Nr.	1949-79-M



OBJEKTBSCHREIBUNG

BITTE BEACHTEN SIE, DASS ES SICH HIERBEI UM PREISGEDÄMPFTEN WOHNRAUM HANDELT, BEI WELCHEM DIE ANGEGEBENEN MAXIMALEN EINKOMMENSRENZEN ZU BERÜCKSICHTIGEN SIND.

Wohlfühlen bei VIVAWEST

Ganz viel Platz für pure Lebensfreude – die 4,5-Zimmer-Wohnungen punkten mit durchdachten Grundrissen und sind das perfekte Zuhause für alle, die Großes vorhaben.

Drei separate Zimmer sowie ein großzügiger, offen gestalteter Bereich zum Kochen, Essen und Wohnen bieten alle Möglichkeiten für gemeinsame, aber auch private Zeit. Zwei separate Bäder sorgen dafür, dass morgens alle gut in den Tag starten und auf dem Balkon finden Frischluftfans und Sonnenanbeter schnell ihren Lieblingsplatz.

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 „1949-79-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an * VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

LAGE

Die Umgebung südöstlich des Düsseldorfer Hauptbahnhofs ist im Wandel. Und mit dem neuen Quartier an der Mindener Straße trägt VIVAWEST dazu bei, den Stadtteil noch mehr aufzuwerten: Auf dem zuletzt ungenutzten Areal entstehen hochwertige Mietwohnungen, eine KiTa und einladende Grünflächen, die Raum für Spiel, Spaß und Erholung bieten.

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. 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 Spazierengehen, Radfahren oder Picknicken. Und auch für Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Schulen im Umkreis der Schöffenhöfe gilt: alles da und alles nah.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Decken: Vlies
- Wände: Putz/Raufaser
- Parkett
- Fußbodenheizung
- Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Videosprechanlage
- Bäder mit Dusche und/oder Badewanne sowie Handtuchheizkörper
- Barrierearm
- Aufzug
- Balkon/Terrasse
- Müllboxen im Freien
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 55-Standard
- Bei Bedarf kann die Einbauküche von den aktuellen Mietern übernommen werden, ist jedoch für eine Anmietung nicht erforderlich

SONSTIGES

Es gibt eine Mindestvertragslaufzeit von 24 Monaten. Die Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes ist nur über eine Warteliste möglich, nicht mit Anmietung der Wohnung.

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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

BILDER



Außenansicht

Mietpreisdämpfung - max. Haushaltseinkommen
Gültig 01.01.2019 - 31.12.2021

Haushalte	Bruttoeinkommen pro Haushalt und Jahr		
	Steuerzahlende, die Beiträge zur Kranken- und Rentenversicherung einrichten	Steuerzahlende, die Beiträge zur Kranken- oder Rentenversicherung einrichten (z.B. Beamte)	Personen, die keine Steuern zahlen, aber krankenversichert sind
Euro			
1 Person	48.000	41.000	35.000
2 Personen	66.000	56.000	48.000
3 Personen	73.000	62.000	53.000
4 Personen	87.000	74.000	64.000
5 Personen	102.000	87.000	74.000
6 Personen	117.000	99.000	85.000

Jahresbruttoeinkommen:
 *Summe der Einkünfte lt. aktuellem Steuerbescheid
 In Ausnahmefällen, wenn kein aktueller Steuerbescheid vorliegt:
 Nicht Selbstständiger: Steuerpflichtiges Brutto lt. aktueller Gehaltsabrechnung
 Selbstständiger: Vom Steuerberater bescheinigter Steuerrechtlicher Gewinn
 Absehbare Einkommensveränderungen sind zu berücksichtigen

Mietpreisdämpfung



Wohn- /Essbereich mit Küche



Wohn- /Essbereich mit Küche



Terrasse



Schlafzimmer

BILDER



Kinderzimmer



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Freizeit, Kultur, Tourismus

Sportsbar da Aldo	23 m
DØPE - Shisha Lounge - Bar	23 m
DØPE - Shisha Lounge - Bar	23 m
Hannibal Lounge	36 m
Cafè Palme	116 m
... und 171 weitere	

Sonstiges

Briefkasten deutsche Post	280 m
Deutsche Post Filiale 639	287 m
Briefkasten deutsche Post	382 m
Nickel Shop - TABAKWAREN PRESSE	398 m
Euronet - Geldautomat - ATM	590 m
... und 11 weitere	

Auto und Verkehr

Krall Kfz-Werkstatt	66 m
Roller Reparatur Service Vermietung	124 m
Autoteile Düsseldorf	125 m
AUTOGLAS SPEZIALIST Düsseldorf-Oberbilk	126 m
IGS Ihr Gutachtenservice	126 m
... und 96 weitere	

Gesundheit und Soziales

Amin Alias	73 m
Jan-wellem Schule	256 m
Fair Doctors - Hausarzt / Allgemeinmediziner in Düsseldorf-Oberbilk	348 m
Fair Doctors - Zahnarzt in Düsseldorf Oberbilk / Zentrum	348 m
Fair Doctors - Kinderarzt in Düsseldorf-Oberbilk	348 m
... und 46 weitere	

Bildung

Sporthalle	86 m
Rappelkiste e.V. Kindertagesstätte	168 m
Jan-Wellem-Schule	175 m
Jan-Wellem-Schule	175 m
Smart-Nachhilfe Düsseldorf-Oberbilk	317 m
... und 31 weitere	

Einkaufen

Brötcheneck, Bäckerei Oehme Brot & Kuchen	144 m
Ermanis Düsseldorf	170 m
Akkan Tatli GmbH	241 m
Bäckerei Nur	267 m
Meschwar	287 m
... und 38 weitere	