

## Bringen Sie Ihr Herz mit, es wird sich wohlfühlen!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Maren Zenz**

Taubenstr. 47

47443 Moers

Telefon: 02841 5097-27026

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Worringer Straße 22

40211 Düsseldorf

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 87 m<sup>2</sup>

Geschoss 2 von 7

Bezugsfrei ab 01.08.2026

Kaltmiete 1.388,00 €

+ Nebenkosten 239,00 €

inkl. Heizkosten 139,00 €

Gesamtmiete 1.766,00 €

Kaution 4.164 €

Expose-Nr. 1957-114-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

An der Worringer Straße ist das neue VIVAWEST-Quartier „La Roche“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, vom 1,5- bis zur 4,5 Zimmer-Wohnung mit Wohnungsgrößen zwischen 32 m<sup>2</sup> und 117 m<sup>2</sup>, entstanden. Ein Teil der Wohnungen wird als freifinanzierter, preisgedämpfter sowie öffentlich geförderter Wohnraum (A- und B-Förderung) errichtet.

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 „1957-114-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Das VIVAWEST-Quartier liegt weniger als 1 Kilometer nordöstlich des Düsseldorfer Hauptbahnhofs im Stadtbezirk Mitte. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt sind Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs ausreichend vorhanden. Im Umkreis von 1 km sind zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen zu finden. Nur wenige Meter vom Standort entfernt befindet sich die S- und Stadtbahnhaltestelle Düsseldorf-Wehrhahn. Von hier aus ist über die S-Bahnlinien 1, 6 und 11 u.a. der Düsseldorfer Hauptbahnhof in etwa 2 Minuten Fahrzeit zu erreichen oder der Flughafen in 10 Minuten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 447 Wohnungen
- 260 frei finanziert
- 95 öffentlich gefördert
- 92 preisgedämpft
- 6 bis 7 Geschosse
- Wohnungsgrößen zwischen 32 und 117 m<sup>2</sup>
- 1 Kindertagesstätte und 1 Großtagespflege sind im Quartier geplant
- Design-Vinyl-Böden
- Fußbodenheizung oder Flachheizkörper
- Bäder mit bodengleich gefliester Dusche und ggf. Badewanne und/oder Gäste-WC
- Elektrische Rollläden
- Video- oder Gegensprechanlage
- Terrasse, Loggia oder Dachterrasse
- Barrierearm, Aufzug in jedem Gebäude

Die Einbauküche des aktuellen Mieters kann nach Absprache übernommen werden.

## 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

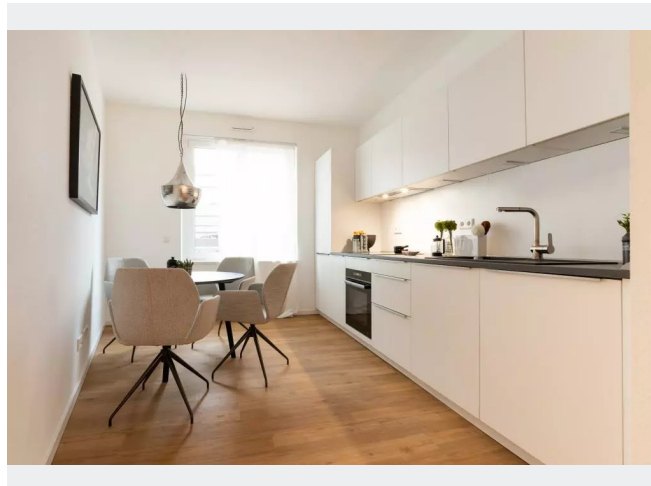
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

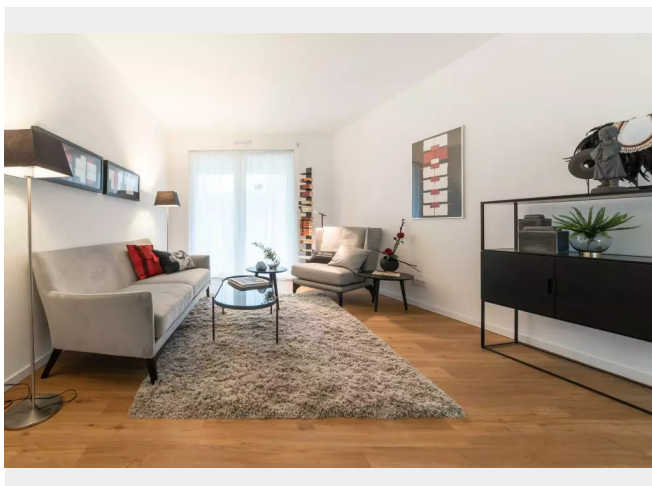
## BILDER



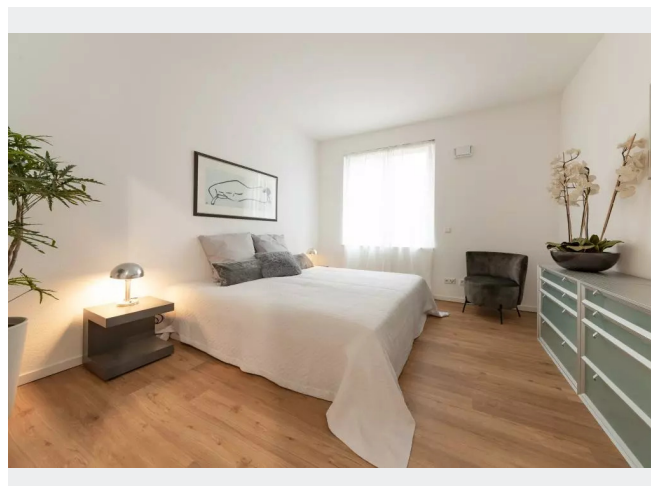
Worringer Straße.jpg



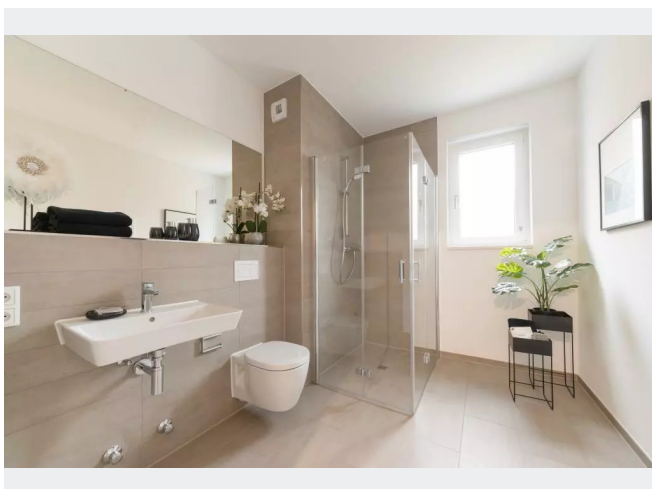
Beispiel Küche



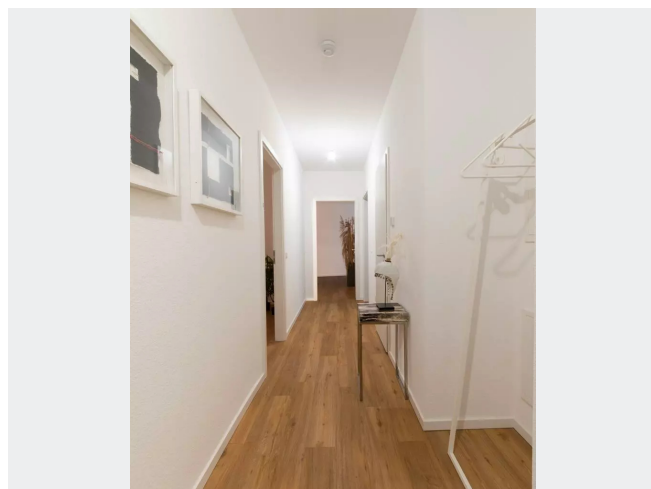
Beispiel Wohnbereich



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Duschbad



Beispiel Flur

## BILDER



360 Grad Rundgang



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Werder GmbH Autoglaszentrum Düsseldorf	35 m
Ks Fleet-Service	39 m
Autoglas Düsseldorf Mitte	72 m
Wehrhahn	105 m
Wehrhahn	105 m
... und 51 weitere	

### Bildung

Paul-Klee Primary School	173 m
Paul-Klee Primary School	173 m
Humboldt-Gymnasium Düsseldorf	279 m
Humboldt-Gymnasium Düsseldorf	279 m
Kinderparadies Düsseldorf	307 m
... und 67 weitere	

### Sonstiges

Briefkasten deutsche Post	41 m
Euronet - Geldautomat - ATM	171 m
Geldautomat	289 m
Briefkasten Deutsche Post	293 m
ATM (Volksbank)	324 m
... und 46 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pride Gym Dusseldorf	49 m
Copenhagen Coffee Lab - Pempelfort	52 m
L'arcobaleno	88 m
L'arcobaleno	88 m
Baan Prickynoo Thai Restaurant	93 m
... und 376 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dr. Birgit Janssen	59 m
Corvus Apotheke	71 m
Medizinisches Versorgungszentrum	97 m
Dental21 Wehrhahn	98 m
Impress (ehemals DR SMILE) Düsseldorf Adlerstraße	112 m
... und 157 weitere	

### Einkaufen

L'arcobaleno	88 m
JET Gas Station	172 m
persische, Café, Konditorei Le Monde	200 m
Le Monde Dessert Shop	200 m
Cantina Milano	257 m
... und 75 weitere	