

## Bezugsfertige Wohnung - Einfach Möbel rein und Füße hoch!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Dominik Appeltrath**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 380-12050

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Worringer Straße 24a  
40211 Düsseldorf

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Zimmer           | 2                 |
| Wohnfläche ca.   | 74 m <sup>2</sup> |
| Geschoss         | 3 von 7           |
| Bezugsfrei ab    | ab sofort         |
| Kaltmiete        | 1.174,00 €        |
| + Nebenkosten    | 207,00 €          |
| inkl. Heizkosten | 119,00 €          |
| Gesamtmiete      | 1.500,00 €        |
| Kaution          | 3.522 €           |
| Expose-Nr.       | 1957-49-M         |



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

An der Worringer Straße entsteht 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>. 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 auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1957-49-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

Das zukünftige 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
- Tiefgarage mit 233 Stellplätzen

## 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!

Ein Energieausweis befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt noch in Erstellung und wird nachgereicht, sobald dieser vorliegt.

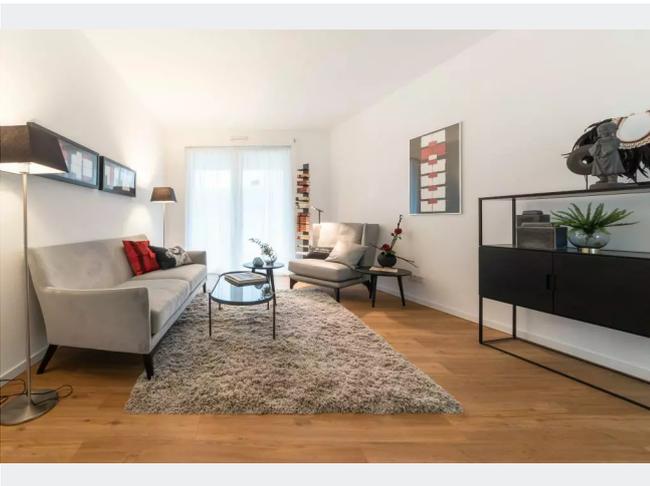
## BILDER



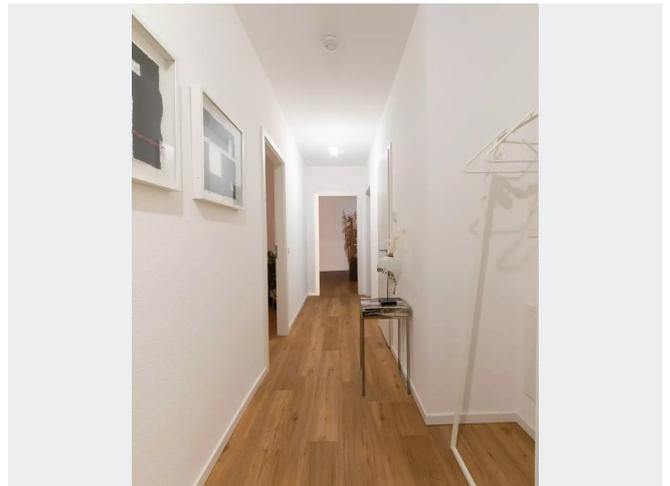
Innehofansicht



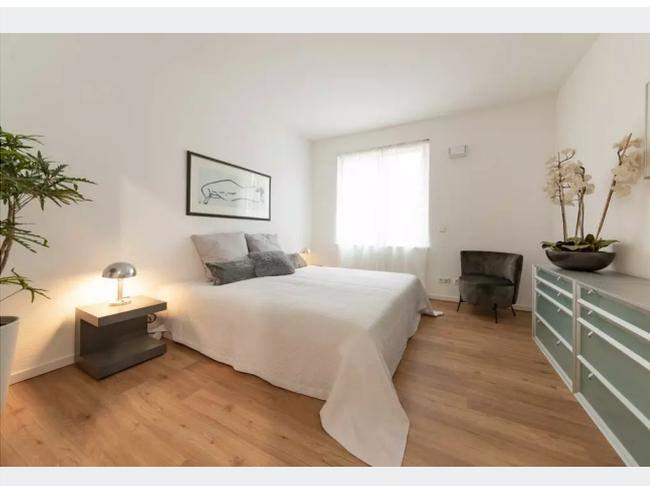
Beispiel Küche



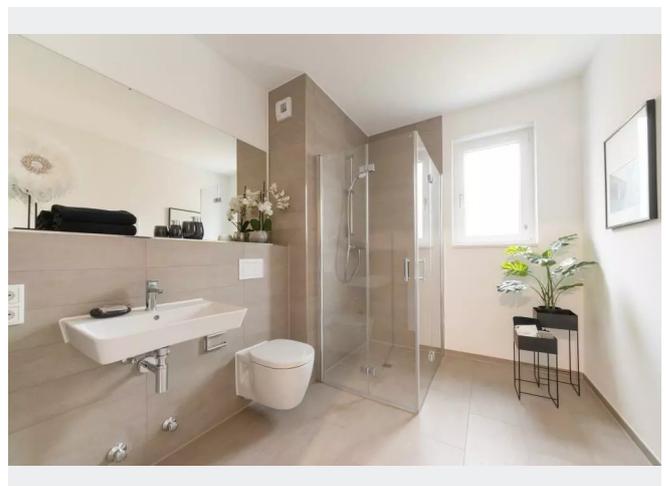
Beispiel Wohnbereich



Beispiel Flur



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Duschbad

## BILDER



Vorlage 01957-0187



QRCODE 01957-0187



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  |
| D-Wehrhahn S                           | 105 m |
| D-Wehrhahn S                           | 105 m |
| ... und 56 weitere                     |       |

### Bildung

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Peter Longerich          | 164 m |
| Paul-Klee Primary School | 173 m |
| Paul-Klee Primary School | 173 m |
| Städt.Kath.Grundschule   | 211 m |
| Städt.Kath.Grundschule   | 211 m |
| ... und 67 weitere       |       |

### Sonstiges

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Briefkasten deutsche Post   | 41 m  |
| Briefkasten deutsche Post   | 147 m |
| Euronet - Geldautomat - ATM | 171 m |
| Geldautomat                 | 289 m |
| Briefkasten deutsche Post   | 293 m |
| ... und 52 weitere          |       |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Pride Gym Dusseldorf               | 49 m |
| Copenhagen Coffee Lab - Pempelfort | 53 m |
| L'arcobaleno                       | 88 m |
| L'arcobaleno                       | 88 m |
| Baan Prickynoo Thai Restaurant     | 93 m |
| ... und 360 weitere                |      |

### Gesundheit und Soziales

|  |       |
|--|-------|
| Dr. Birgit Janssen   | 59 m  |
| MAXMO Apotheke Düsseldorf Wehrhahn                           | 71 m  |
| Dental21 Wehrhahn  | 95 m  |
| Medizinisches Versorgungszentrum                             | 97 m  |
| Zahnarztpraxis am Wehrhahn Dr. Roggenkämper, Dr. Timtschenko | 227 m |
| ... und 156 weitere  |       |

### Einkaufen

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| L'arcobaleno          | 88 m  |
| Tortenboss Düsseldorf | 134 m |
| Lumi Cakes            | 153 m |
| JET Gas Station       | 172 m |
| Cantina Milano        | 257 m |
| ... und 74 weitere    |       |