

# Bezugsfertige Neubauwohnung mit barrierearmer und gehobener Ausstattung



## IHR ANSPRECHPARTNER

### Christoph Erdmann

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 380-11000

### VIVAWEST Wohnen GmbH

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

## AUSSTATTUNG

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

## ENERGIEAUSWEIS

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

## IHR OBJEKT

Worringer Straße 24  
40211 Düsseldorf

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	87 m <sup>2</sup>
Geschoss	3 von 7
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	1.345,00 €
+ Nebenkosten	239,00 €
inkl. Heizkosten	139,00 €
Gesamtmiete	1.723,00 €
Kaution	4.035 €

Expose-Nr.	1957-68-M
------------	-----------



## OBJEKTBSCHREIBUNG

An der Worringer Straße entsteht das neue VIVAWEST-Quartier „La Roche“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, vom 2- bis zur 4,5 Zimmer-Wohnung mit Wohnungsgrößen zwischen 32 m<sup>2</sup> und 127 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 „1957-68-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.

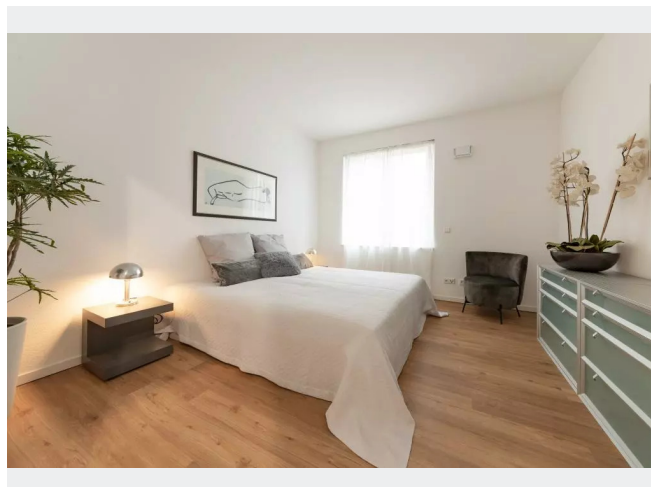
Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

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

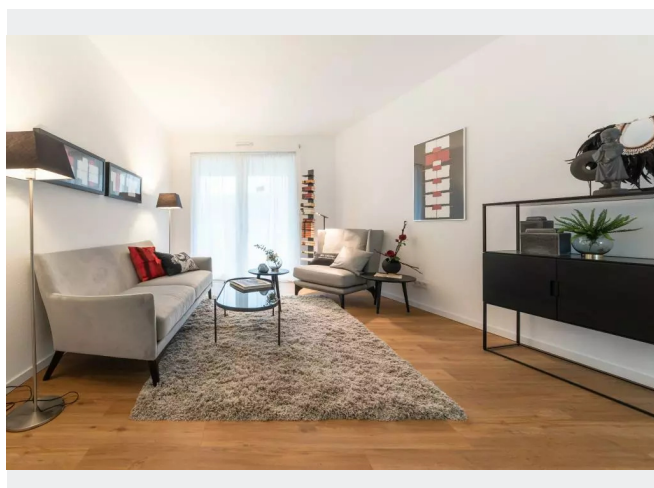
## BILDER



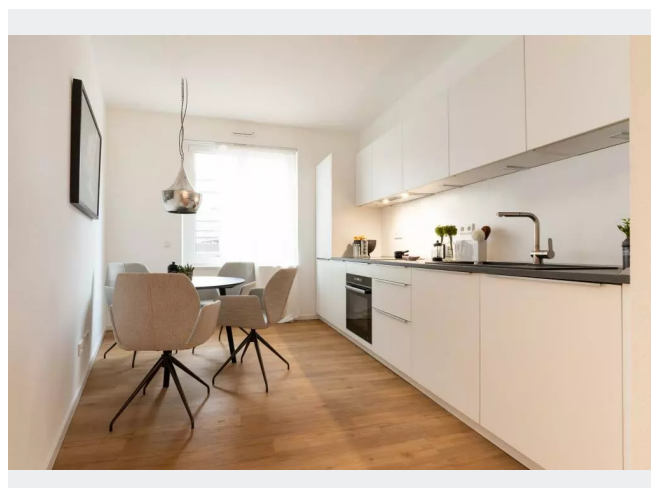
Außenansicht



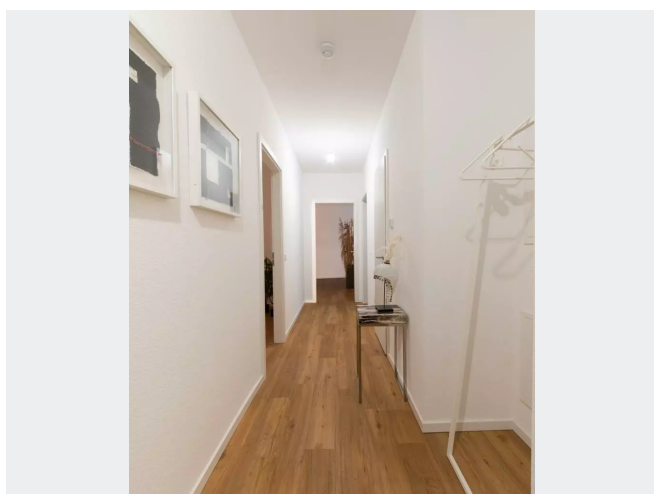
Beispiel Schlafzimmer



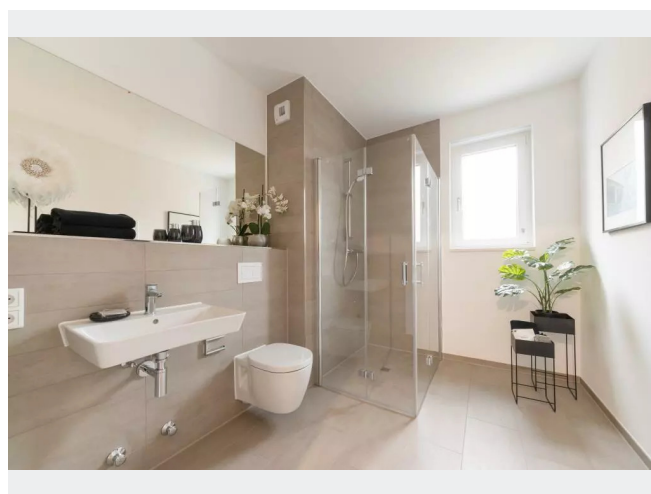
Beispiel Wohnbereich



Beispiel Küche



Beispiel Flur



Beispiel Duschbad

## BILDER



Vorlage 01957-0163



QRCODE 01957-0163



Kontakt per Messenger!



# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pride Gym Dusseldorf	46 m
L'arcobaleno	107 m
L'arcobaleno	107 m
Baan Prickynoo Thai Restaurant	117 m
Baan Prickynoo Thai Restaurant	117 m
... und 364 weitere	

### Bildung

Peter Longerich	140 m
Paul-Klee Primary School	192 m
Paul-Klee Primary School	192 m
Städt.Kath.Grundschule	226 m
Städt.Kath.Grundschule	226 m
... und 66 weitere	

### Auto und Verkehr

Ks Fleet-Service	50 m
Werder GmbH Autoglaszentrum Düsseldorf	50 m
Autoglas Düsseldorf Mitte	77 m
D-Wehrhahn S	82 m
D-Wehrhahn S	82 m
... und 60 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dr. Birgit Janssen	56 m
MAXMO Apotheke Düsseldorf Wehrhahn	72 m
Dental21 Wehrhahn	104 m
Medizinisches Versorgungszentrum	117 m
Zahnarztpraxis am Wehrhahn Dr. Roggenkämper, Dr. Timtschenko	206 m
... und 162 weitere	

### Sonstiges

Briefkasten deutsche Post	66 m
Briefkasten deutsche Post	124 m
Euronet - Geldautomat - ATM	196 m
Stadtsparkasse Dusseldorf - ATM	307 m
Stadtsparkasse Düsseldorf - SB-Service	308 m
... und 51 weitere	

### Einkaufen

L'arcobaleno	107 m
Tortenboss Düsseldorf	157 m
Lumi Cakes	171 m
JET Gas Station	176 m
Getränkemarkt Trink & Spare	271 m
... und 70 weitere	