

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



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Stefan Weingarten**  
Nordsternplatz 119  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 02841-5097-0

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

### AUSSTATTUNG

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

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße 22  
51465 Bergisch Gladbach

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	83 m <sup>2</sup>
Geschoss	3 von 5
Bezugsfrei ab	01.07.2026
Kaltmiete	1.205,00 €
+ Nebenkosten	236,00 €
inkl. Heizkosten	136,00 €
Gesamtmiete	1.577,00 €
Kaution	3.615 €
Expose-Nr.	1974-69-M



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Verteilt auf insgesamt acht Gebäude mit einer vier- bis fünfgeschossigen Bauweise und einem zusätzlichen Staffelgeschoss finden Sie auf dem ehemaligen Cox Areal in Bergisch Gladbach, an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, unsere 123 VIVAWEST-Mietwohnungen.

Die klar strukturierten Grundrisse der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit rund 61 bis 122

Quadratmetern Wohnfläche sprechen sowohl Paare und Singles aller Altersgruppen als auch

Familien an. Die Wohnräume sind mit zeitlosen Design-Vinyl-Böden in Holzoptik und Fußbodenheizung ausgestattet. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Elektrische Rollläden an allen Wohnungs-Fenstern und eine Video- oder Audio-Gegensprechanlage bieten weiteren Wohnkomfort. Die Bäder verfügen über eine bodengleiche Dusche sowie teilweise einen Handtuchheizkörper. Zu einigen Erdgeschosswohnungen gehört eine Terrasse, alle anderen Wohnungen haben einen großzügigen Balkon und die im Staffelgeschoss gelegenen Wohnungen verfügen zum Teil über eine Dachterrasse. Jedes Haus besitzt einen Aufzug, der einen stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen, den Kellerräumen und der Tiefgarage gewährleistet. Die Tiefgarage mit insgesamt 138 Stellplätzen sichert Ihnen einen freien Parkplatz. Die primäre Wärmeversorgung erfolgt durch den effizienten Einsatz einer Luft-Wärmepumpe. Lediglich zur Spitzenlastdeckung kommt eine Gastherme zum Einsatz.

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 „1974-69-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die neuen VIVAWEST-Mietwohnungen Am Kalkofen liegen nur 600 Meter von der Einkaufsstraße in der Stadtmitte entfernt. So erreichen Sie fußläufig Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Banken, Schulen, Kindertagesstätten, Arztpraxen sowie Restaurants und Bäckereien.

Über die nahe gelegene A4 finden Sie besten Anschluss an weitere Hauptverkehrsrou ten wie die A3 und sind somit optimal an weitere Städte und Wirtschaftsmetropolen angebunden. In nur 200 Meter Entfernung finden Sie die Haltestelle der S-Bahn Line S11, mit der Sie innerhalb von 20 Minuten den Kölner Hauptbahnhof erreichen. In der unmittelbaren Umgebung Ihres neuen Zuhauses finden Sie verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Kunstinteressierte kommen in dem Kunstmuseum Villa Zanders auf ihren Geschmack und können verschiedenste Werke in der Wechelausstellungen bewundern. Die walddreiche Umgebung von Bergisch Gladbach bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

### IHRE PLUSPUNKTE

- 102 frei finanzierte Mietwohnungen
- 21 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von rund 61 bis 122m<sup>2</sup>
- Primäre Wärmeversorgung unter Einsatz von regenerativen Energien
- Komfortable Ausstattung mit Design-Vinyl Böden in Holzoptik, Fußbodenheizung, weiß gestrichener Raufasertapezierung sowie elektrischen Rollläden und Video- oder Audio-Gegensprechanlage
- Hochwertig ausgestattete Bäder mit bodengleicher Dusche und teilweise Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschlüsse in allen Wohnungen
- Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage in jedem Gebäude
- 138 Tiefgaragenstellplätze
- In der Miete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst sowie Multimediaversorgung und Hausmeisterservice

## 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

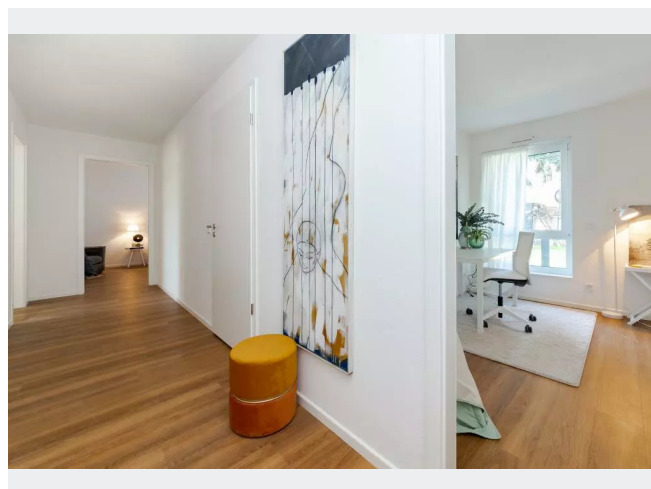
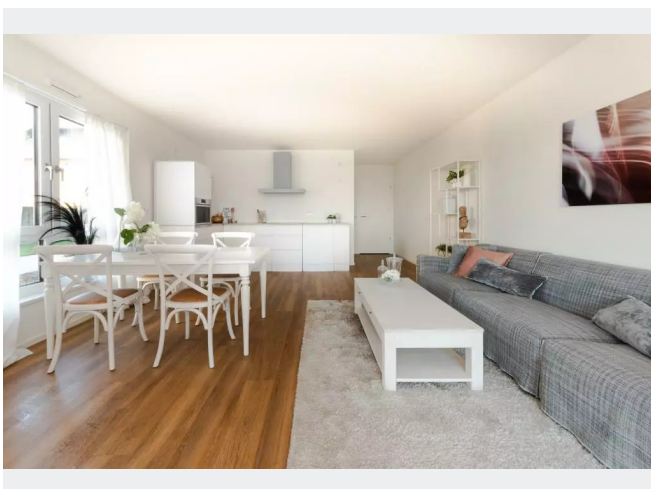
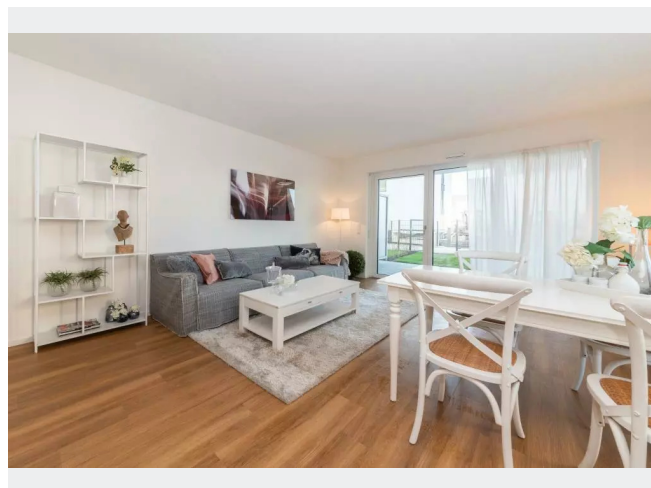
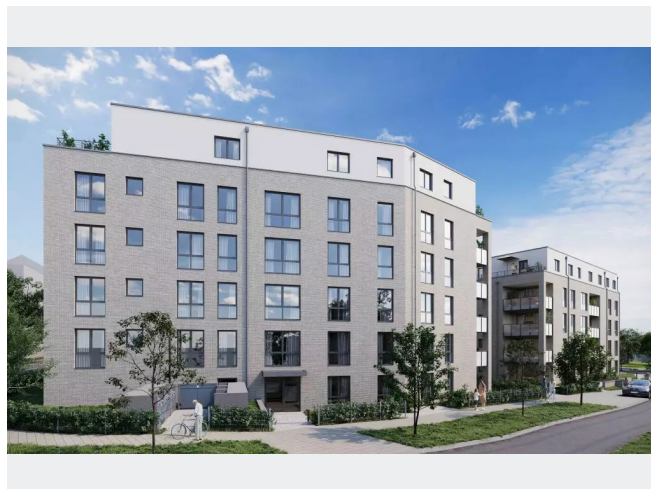
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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

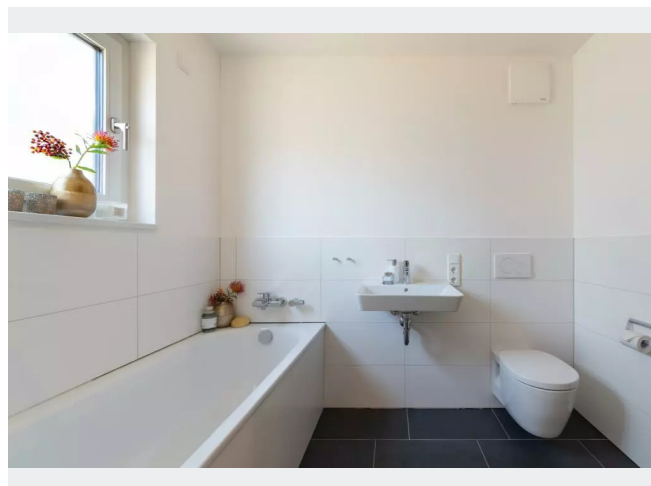
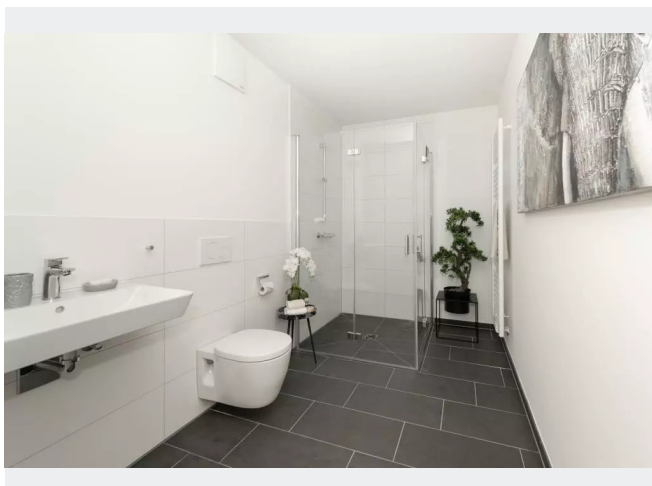
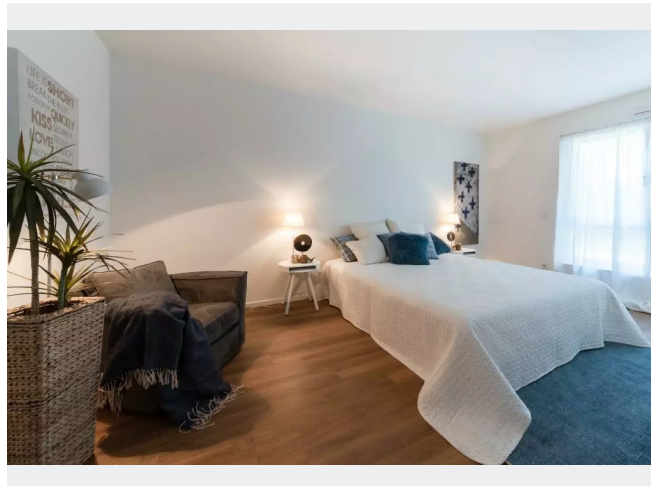
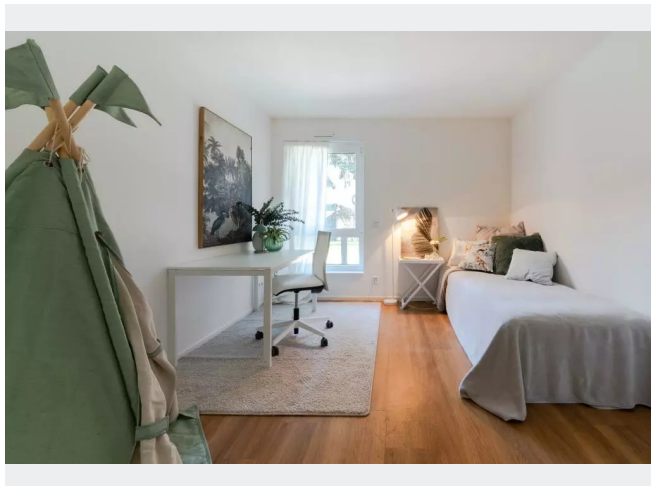
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Al Capriccio	26 m
Olymp Lounge Café Bar	33 m
Snack Point	115 m
Bahnhof Grill - Imbiss	159 m
Station Curry	164 m
... und 140 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 610	203 m
VR Bank eG Bergisch Gladbach SB-Geschäftsstelle RheinBerg Galerie	207 m
Kreissparkasse Köln - Geldautomat	225 m
Kreissparkasse Köln - Geldautomat	229 m
Postbank Filiale	287 m
... und 12 weitere	

### Bildung

DEKRA Akademie Bergisch Gladbach	33 m
High Fidelity Modern Keyschool	54 m
Die PariSozial Bergisches Land	159 m
Evangelischer Kindergarten Heidkamp	196 m
LOS Bergisch Gladbach - Lehrinstitut für Orthographie und Sprachkompetenz	205 m
... und 31 weitere	

### Auto und Verkehr

Bergisch Gladbach	134 m
Bergisch Gladbach	134 m
Richard Stein GmbH	209 m
Richard Stein GmbH & Co.KG Audi Service	220 m
Hans Baasch	228 m
... und 34 weitere	

### Gesundheit und Soziales

agpr	159 m
Herr Dr. med. Joachim Böttcher	175 m
Herr Dr. med. Joachim Böttcher	175 m
Dr. med. Robert de Dycker	190 m
Kieferorthopädische Praxis Dr. Yvonne Hardkop	196 m
... und 100 weitere	

### Einkaufen

Royal Donuts Bergisch Gladbach	183 m
Eiscafé Leonardo	188 m
ALDI SÜD	229 m
Don Gelati	229 m
Bäckerei & Konditorei Busch	241 m
... und 19 weitere	