

# Wohnen, wo das Herz schlägt.



## IHR ANSPRECHPARTNER

### Stefan Thater

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 380-11000

### VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

## AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Garage / Stellplatz
- Keller



## IHR OBJEKT

Melli-Beese-Straße 5  
41460 Neuss

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	122 m <sup>2</sup>
Geschoss	0
Bezugsfrei ab	01.02.2026
Kaltmiete	1.766,00 €
+ Nebenkosten	403,00 €
inkl. Heizkosten	195,00 €
Gesamtmiete	2.364,00 €
Kaution	5.298 €
Expose-Nr.	2156-49-M

## ENERGIEAUSWEIS

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



## OBJEKTBESCHREIBUNG

### Einziehen und Wohlfühlen

Unsere 104 barrierearmen Neubauwohnungen, darunter 46 öffentlich geförderte Wohnungen finden Sie im Barbaraviertel in der Melli-Beese-Straße sowie in der Düsseldorfer Straße. Die Wohnungen sind auf insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit einer viergeschossigen Bauweise verteilt.

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 „2156-49-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 neuen Mietwohnungen liegen nördlich der Neusser Innenstadt, direkt an der Stadtgrenze zu Düsseldorf. Im Umkreis von wenigen Kilometern erreichen Sie zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindertagesstätten. Auch die Neusser Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften ist nur wenige Minuten entfernt.

Über die nahegelegene Bus- und U-Bahnhaltestelle D-Vogesenstraße erreichen Sie den Neusser Hauptbahnhof in nur 5 Minuten aber auch der Düsseldorfer Hauptbahnhof ist in unter 30 Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto sind Sie über die B7, A52 und A57 sehr gut an die umliegenden Städte angebunden. Das Rheinische Landestheater bietet ein abwechslungsreiches Programm für alle Altersgruppen und liegt nur etwa 10 Fahrminuten entfernt. In weniger als 2 km gelangen Sie zu dem Freizeitpark Heerdt, der mit Spiel und Sportmöglichkeiten und großzügigen Grünflächen zum Verweilen einlädt. Weitere sportliche und aktive Freizeitgestaltung bietet die Skihalle Neuss mit ganzjährigem Wintersportangebot und einem Kletterpark. Dank der hervorragenden Anbindung lassen sich zahlreiche weitere Freizeitangebote und echte Geheimtipps in der Umgebung ganz unkompliziert entdecken.

## WOHNUNGSAUSSTATTUNG

- Moderne Ausstattung mit Design-Vinyl-Böden, Fußbodenheizung, Video- oder Audiogegensprechanlage, elektrisch betriebene Rollläden sowie mit Raufaser tapezierte, weiß gestrichene Wände
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, teilweise Badewanne und Handtuchheizkörper
- Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage
- 69 Tiefgaragenplätze und 13 Außenstellplätze
- In der Miete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst sowie Multimediasversorgung und einen 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 uns

## BILDER



Vogelperspektive



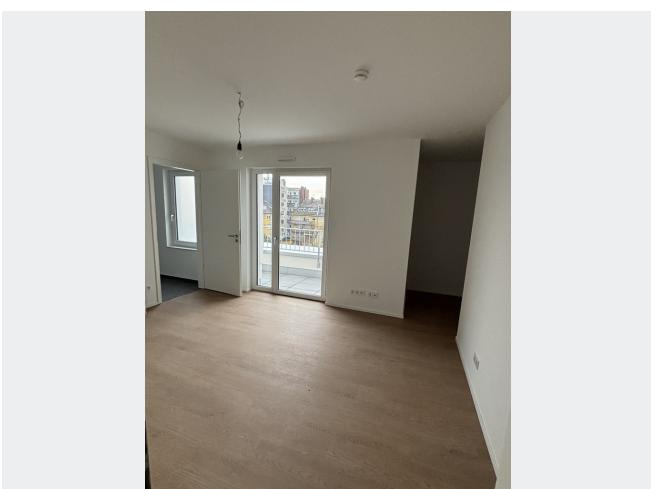
Straßenansicht



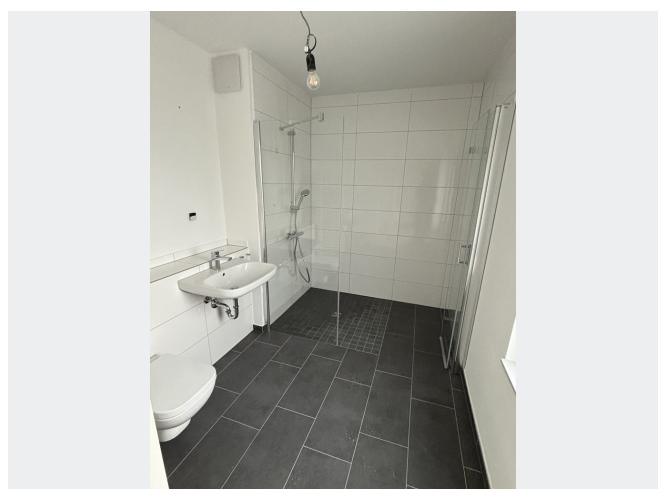
Ansicht Innenhof



Wohn-/Ess-/Küchenbereich

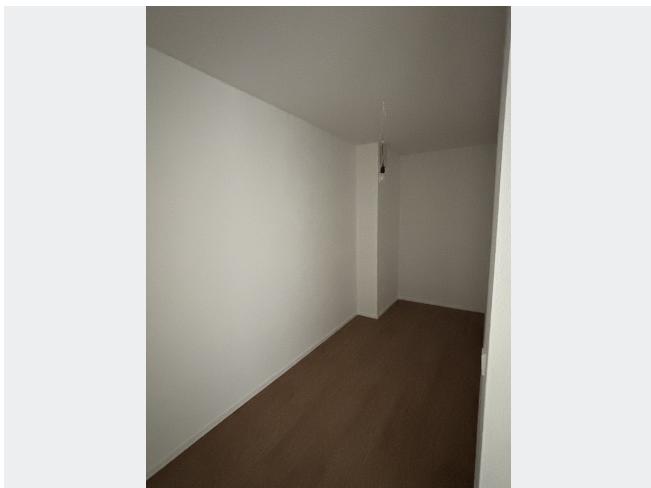


Schlafzimmer

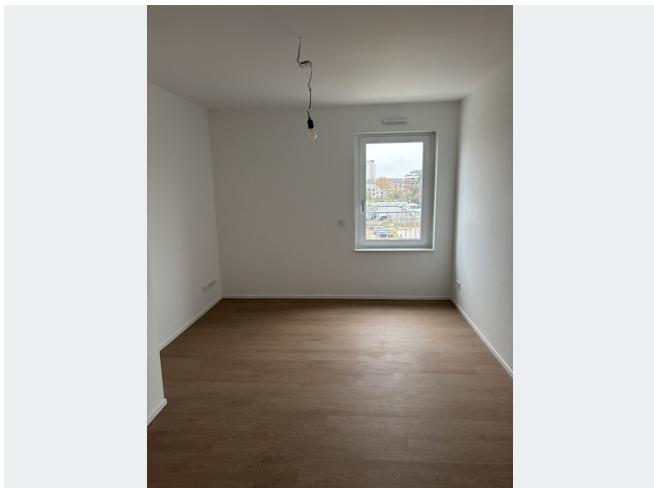


Masterbad

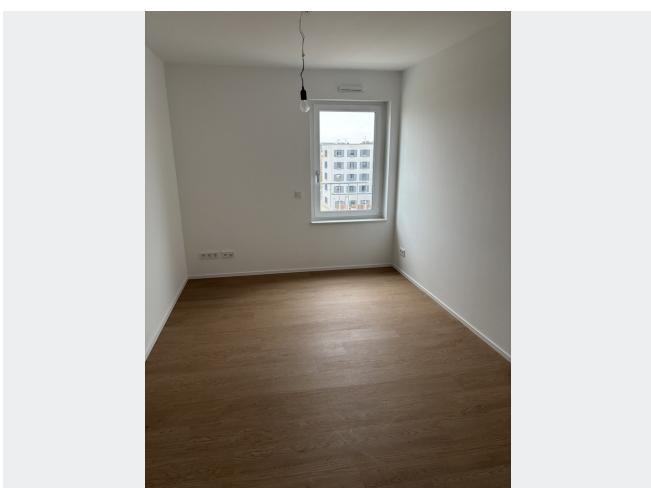
## BILDER



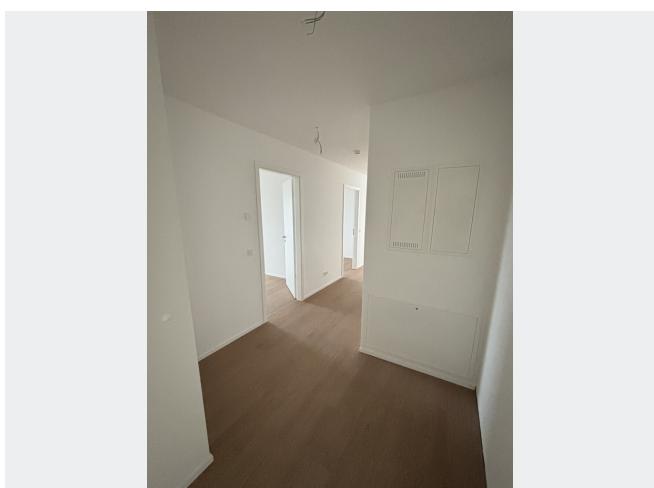
Ankleidebereich



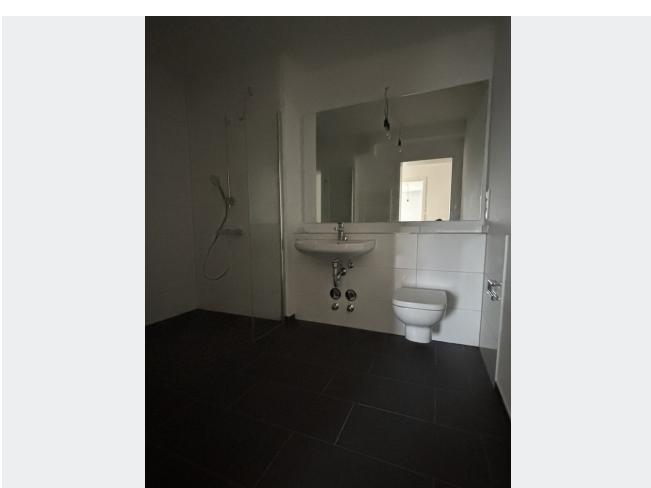
Kinderzimmer



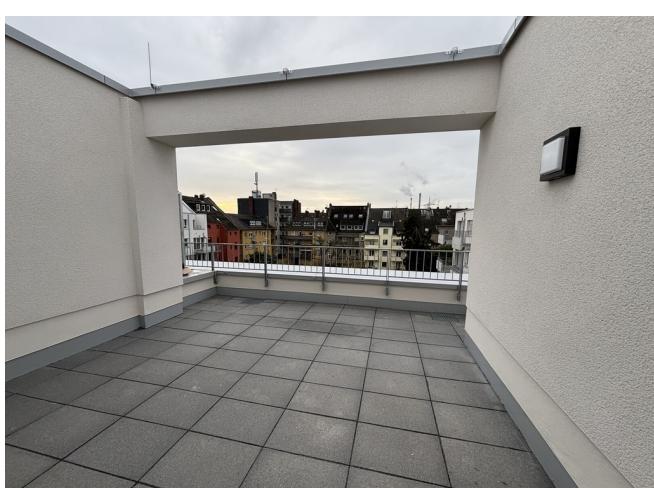
Kinderzimmer



Diele



Duschbad



Dachterrasse

## BILDER



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Daimler AG	153 m
Mercedes-Benz Teile und Zubehör	159 m
Mercedes-Benz Service	183 m
Jürgen Maxeiner	196 m
Babo Automobile	205 m
... und 63 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 546	541 m
---------------------------	-------

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Francy Food Service	222 m
McCafé	254 m
McDonald's Restaurant	254 m
Nudelhaus& Pizzeria La Strada	256 m
Pizzeria Deliziosa	257 m
... und 37 weitere	

### Einkaufen

Kuhn Lebensmittel u. Fischgroßhandel GmbH	295 m
Hundesalon Best	534 m
OBI Aquaristik & Tierbedarf im Markt Düsseldorf Heerdt	548 m
Picnic	775 m
Picnic	775 m

### Gesundheit und Soziales

Volker	370 m
oral+care Dienstleistungen für Zahnärzte GmbH	384 m
look@mybaby Europe - doubledot gmbh	824 m
Kosmos-Apotheke	869 m

### Bildung

Euro-Schulen Neuss	396 m
Neuss private school GmbH & Co. KG	487 m
Caritas-Kindertagesstätte Sonnenschein	604 m
Kindertagesstätte Pastor Klinkhammer	697 m
Außenstelle DER OGS	750 m
... und 6 weitere	