

## Wohnen ohne Handicap - Ausschließlich für Rollstuhlfahrer.



### IHR ANSPRECHPARTNER

#### **Stefan Thater**

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
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller
- rollstuhl-geeignet

### IHR OBJEKT

Düsseldorfer Straße 238  
41460 Neuss

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	74 m²
Geschoss	1
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	548,12 €
+ Nebenkosten	251,00 €
inkl. Heizkosten	119,00 €
Gesamtmiete	918,12 €
Kaution	1.644 €
Expose-Nr.	2157-1-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Strom
- Endenergiebedarf: kWh/(m²\*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.

Bitte beachten Sie, das die Anmietung dieser Wohnung ausschließlich durch Personen, welche im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheins mit dem Zusatz für Rollstuhlfahrer sind, erfolgen kann.

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 „2157-1-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. 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-Vogesestraße 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.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 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 Multimediaversorgung 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 unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Ansicht Innenhof



Wohnzimmer mit offener Küche



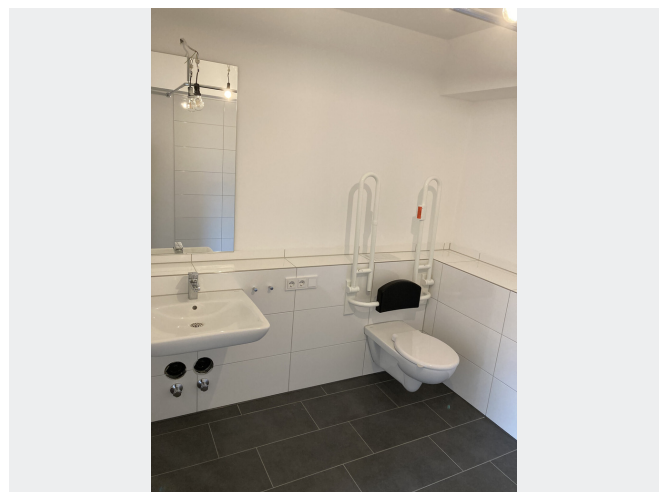
offener Küchenbereich



Schlafzimmer



Büro/Abstellraum



Badezimmer



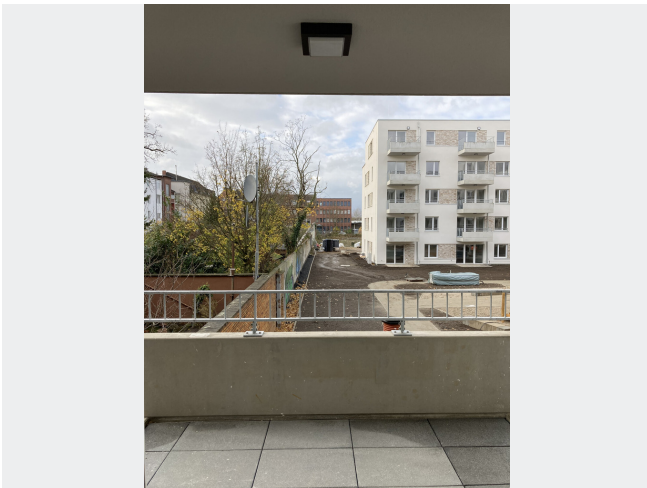
## BILDER



Badezimmer



Diele



Balkon



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

SIXT Autovermietung Neuss	92 m
Autowäsche CleanCar AG - Neuss	235 m
Hertz 24/7®	259 m
Braun & Koch UG	353 m
DEKRA Automobil GmbH Neuss	353 m
... und 40 weitere	

### Einkaufen

Kamps Bäckerei	429 m
Minimarkt	431 m
Backhaus Ulrich August Gerring	482 m
Fatayer Yam Yam	589 m
Orient Food Neuss	617 m
... und 27 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Insel und Uferpark	214 m
Parkplatz neuss	225 m
Pierburg-Park	280 m
BodycareFitness	328 m
Turm Neuss	387 m
... und 166 weitere	

### Bildung

Agnes Zarzeczny	287 m
Ralf Bienioschek Music Director I Neuss	482 m
Münsterschule Neuss	594 m
Münsterschule Neuss	594 m
Vielfalt Gruppe KiTa	630 m
... und 16 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dr. med. Sabine Pelz	375 m
Fair Doctors - Zahnarzt in Neuss am Hauptbahnhof	493 m
Frau Dr. med. Marion Kannass	505 m
Eiss Frauenmedizin Frauenarzt - Frau Eiss, Frau Dr. med. Kurth, Frau Dr. med. Leonie Gerke	506 m
Frau Stephanie Seifen	506 m
... und 100 weitere	

### Sonstiges

Postbank SB Stelle	387 m
Cashzone	447 m
Sparkasse Neuss - SB-Center	610 m
Sparkasse Neuss - Geldautomat	610 m
Nickel Shop - ASIA SUPER STORE	621 m
... und 9 weitere	