

Exklusives Wohnen - Exklusives Lebensgefühl.



IHR ANSPRECHPARTNER

Maren Zenz
Wäschlaker Weg 4
40231 Düsseldorf
Telefon: 0211 770576-0

VIVAWEST Wohnen GmbH
Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

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

ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: 59.00 kWh/(m²*a)

IHR OBJEKT

Zur alten Exerzierhalle 31
40476 Düsseldorf

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	114 m ²
Geschoss	3 von 4
Bezugsfrei ab	01.01.2026
Kaltmiete	1.866,00 €
+ Nebenkosten	300,00 €
inkl. Heizkosten	69,00 €
Gesamtmieter	2.235,00 €
Kaution	5.598 €
Expose-Nr.	7281-45-M



OBJEKTBSCHREIBUNG

- 65 exclusive Wohneinheiten, realisiert im November 2015
- 2 bis 5 Zimmer Wohnungen mit 80 bis 152m² Wohnfläche
- Moderne und großzügige Grundrissgestaltung
- Terrassen mit Gartenanteil, Dachterrassen oder großzügige Balkone
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 70 Standard
- Ansprechendes und wachsendes Wohnumfeld
- Zentral gelegen in Düsseldorf-Derendorf
- Hauseigene Tiefgarage
- Aufzugsanlagen in allen Gebäuden

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 „7281-45-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

Der Stadtteil Derendorf liegt zentral im westlichen Teil der Stadt Düsseldorf. Derendorf ist aufgrund der guten Infrastruktur und der Nähe zum Zentrum als Wohnstandort sehr beliebt. Auf dem Gelände der ehemaligen Ulanenkaserne im Düsseldorfer Stadtteil entsteht das VIVAWEST Quartier Plastron. Neben der zentralen Lage bietet der Stadtteil ein ansprechendes Wohnumfeld. Viele kleine Cafés sowie Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und sichern so eine hohe Lebensqualität.

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes ist die Infrastruktur optimal:

- Düsseldorfer Hauptbahnhof mit ÖPNV in 15 Minuten zu erreichen - Durch den S-Bahnhof Derendorf (ca. 800 m entfernt) und die Stadtbahnhaltestelle Tannenstraße (ca.100 m entfernt) sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen - Im Radius von 1,5 km befinden sich zahlreiche Kindergärten und Schulen - Anschluss an die A52, A44 sowie A46 in nächster Nähe - Rhein, Altstadt sowie Königsallee liegen in 4 km Entfernung und sind mit dem PKW in weniger als 10 Min erreichbar

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die wunderschöne Wohnung im 3. Obergeschoss ist wie folgt ausgestattet:

- Stilvolle Wohnungsausstattung
- Wandflächen einzugsfertig für Sie vorbereitet
- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Offener und kommunikativ geschnittener Küchenbereich, Einbauküche kann von den Vormietern übernommen werden
- Bäder mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Hochwertige Badausstattung
- Gäste-WC
- Moderne Wohnungsbelüftung
- Elektrische Rolläden

Die Einbauküche des Vormieters kann nach Absprache übernommen werden

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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

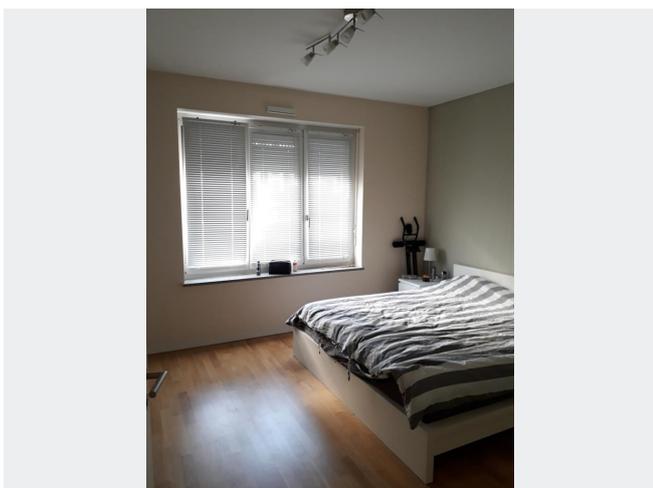
BILDER



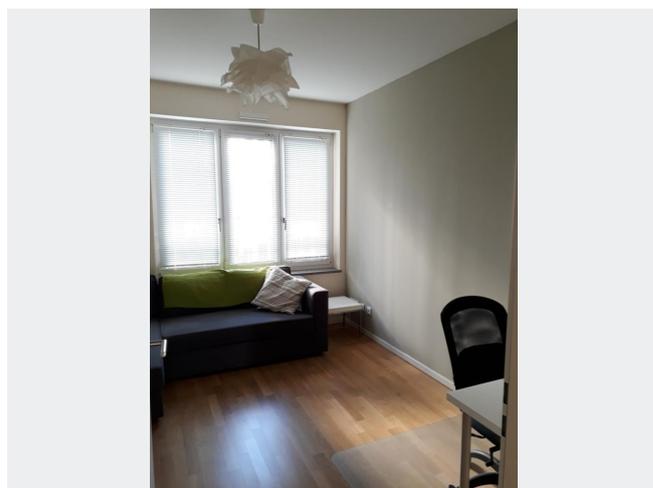
Zur alten Exerzierhalle



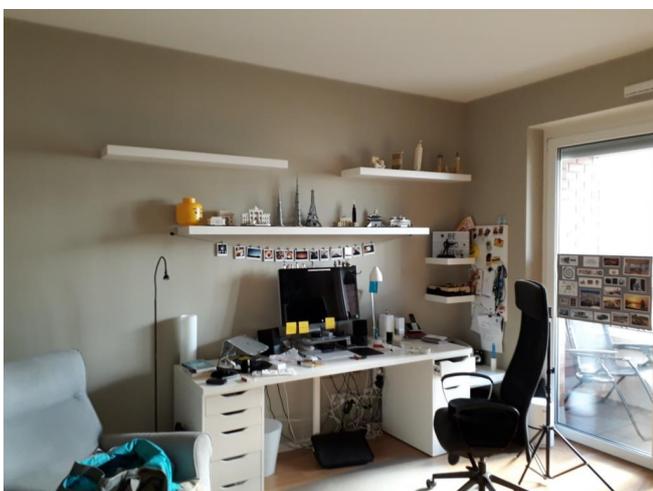
Wohnzimmer



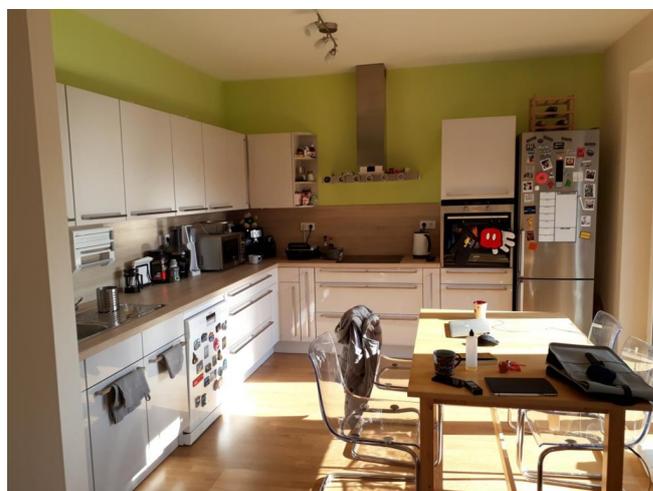
Schlafzimmer



Kinderzimmer2



Kinderzimmer

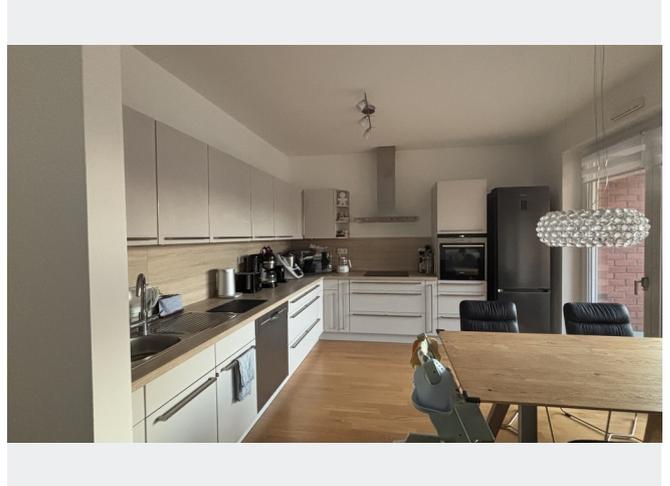


Küche

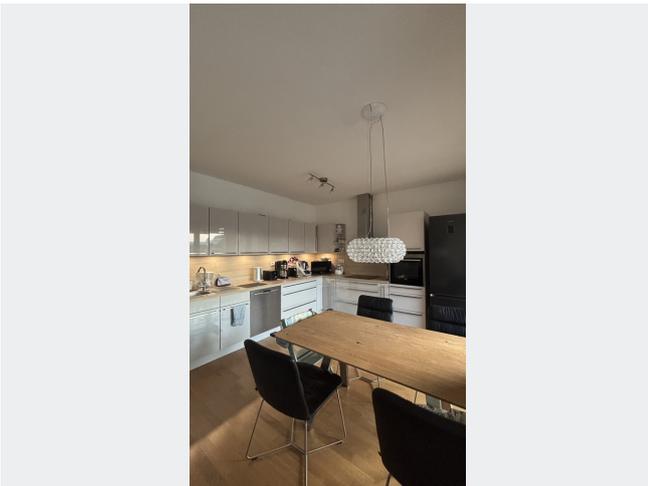
BILDER



Zur alten Exerzierhalle



Zur alten Exerzierhalle



Zur alten Exerzierhalle



Zur alten Exerzierhalle

An advertisement featuring a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a bright, modern living room with a red blanket on the sofa and a potted plant. A blue circular callout bubble contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, there is a large white text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!". At the bottom, there are contact details: a WhatsApp icon with "0209 380-11000", a Telegram icon with "VivawestWohnen", a Telegram icon with "0151 72777077", a speech bubble icon with "VWCHAT", and a speech bubble icon with "Chatbot VIBO". Below these is the text "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and the website "www.vivawest.de". The Vivawest logo is in the bottom right corner.

Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Freizeit, Kultur, Tourismus

ARTEO PRAXIS Dr. Akbas	36 m
Napapijri Showroom	48 m
ARTEO BEAUTY & HEALTH	51 m
Sattuni	133 m
Pizzeria La Vita	140 m
... und 125 weitere	

Einkaufen

Bäckerei Oehme Brot & Kuchen	258 m
REWE express	297 m
Hercules Vollkorn- und Mühlenbäckerei - Düsseldorf	316 m
Copenhagen Coffee Lab - Frankenstraße	364 m
Lieblingsbüdchen	459 m
... und 19 weitere	

Gesundheit und Soziales

ARTEO PRAXIS Dr. Akbas	36 m
Panaesthetics - Praxis für Plastische & Ästhetische Medizin	62 m
Dr. med. Mustafa Pamirsad	69 m
Dr. Ziad Azzouni	170 m
TFF TheaterFilmFest gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt)	270 m
... und 45 weitere	

Bildung

wekita GmbH Kinderbetreuung Derendorf	156 m
Privatschwimmschule - im Fitness First	171 m
Kids World	286 m
KGS Thomas Schule	453 m
KGS Thomas Schule	453 m
... und 22 weitere	

Sonstiges

BBBank eG Geldautomat	158 m
BBBANK EG	209 m
Briefkasten deutsche Post	326 m
Briefkasten deutsche Post	429 m
Deutsche Post Filiale 644	441 m
... und 12 weitere	

Auto und Verkehr

Taxi4airport	207 m
SIXT Autovermietung - Meet & Greet - Düsseldorf Derendorf	259 m
Esso Station Duesseldorf Heinr.Ehrhardt Str	290 m
DAB Rent a Car	416 m
Qwello Charging Station	442 m
... und 25 weitere	