

## Demnächst frei! 2-Zimmer-Wohnung in Ratingen Zentrum



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Christin Steinfeld**  
Wäschlaker Weg 4  
40231 Düsseldorf  
Telefon: 0209380111

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

### AUSSTATTUNG

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



### IHR OBJEKT

Bodelschwinghstraße 4B  
40878 Ratingen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	63 m <sup>2</sup>
Geschoss	3 von 5
Bezugsfrei ab	01.01.2026
Kaltmiete	748,00 €
+ Nebenkosten	155,00 €
inkl. Heizkosten	56,00 €
Gesamtmiete	959,00 €
Kaution	2.244 €
Expose-Nr.	91072-48-M

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieauswestyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses komfortable Neubauprojekt aus dem Jahr 2007 umfasst insgesamt 107 Wohnungen nebst 2 Tiefgaragen und bietet u.a.:

- Niedrigenergiebauweise, - Aufzug,

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 „91072-48-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

Unser Wohnungsangebot befindet sich an der Ratinger Stadtgrenze zu Düsseldorf. Bis in die historische Ratinger Altstadt mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sind es nur rund 2 km.

Sowohl die A44 mit Anschluss zur A3, als auch die A52 sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Straßenbahn ist fußläufig zu erreichen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in der Nähe. In Ratingen gibt es nicht nur alle nötigen Bildungseinrichtungen, sondern auch ein umfassendes und breit gefächertes Sport- und Freizeitangebot: Das Stadttheater, Schwimmbäder, Reithallen und Golfplätze sind nur eine kleine Auswahl der Unterhaltungsmöglichkeiten.

## WOHNUNGSausstattung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Deckenhoch gefliestes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche in 1,20 x 1,20 m
- Bodentiefe Fenster (außer Küche) inkl. Rollläden
- Fliesenboden in Diele und Küchenbereich
- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen in der Farbe Buche
- Die komplette Wohnung ist Raufaser weiß tapeziert
- Balkon, der zum Verweilen einlädt

## 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



Außenansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Flur



Küchenbereich



Badezimmer

## BILDER



Balkon

Per Chat  
zur neuen  
Wohnung!

JEDERZEIT UND ÜBERALL!

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

VVCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Gerhardstraße  
Gerhardstraße  
Car Cosmetic Tan e. K.  
Tigerwash  
Tankpoint Tankstelle  
... und 19 weitere

### Einkaufen

68 m	Lidl	442 m
102 m	Marmara GmbH	697 m
137 m	Kamps Bäckerei	841 m
289 m	PENNY	850 m
313 m	Aral	928 m
	... und 6 weitere	

### Bildung

Petra Sybille Kinderbetreuung Czekalla-Denhol  
Städtische Kindertageseinrichtung Volkardeyer Str.  
Kindergärten und - tageseinrichtungen  
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Mettmann e.V.  
Karl Arnold Schule  
... und 17 weitere

### Gesundheit und Soziales

Dr. med. Michael Thier  
Dr. med. Beate Hansen  
Zahnarztpraxis Dr. Julia Wilhelmy-Wunderlich & Dr. Verena Gaster  
Herr Dr. med. Peter Pothoff  
Dr. Mantas Navickas  
... und 20 weitere

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pizza Point Ratingen  
Automaten Maruzzo GSG Aufstellservice  
Süd-Grill  
Kleingartenverein Gartenfreunde e. V.  
Pizzeria Casanova Ratingen  
... und 16 weitere

### Sonstiges

UPS Access Point  
ING-DiBa - ATM  
Briefkasten - Deutsche Post  
Postbriefkasten  
ING-DiBa - ATM  
... und 2 weitere