

## Gute Laune kann man jetzt mieten! VIVAWEST



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Hannah-Victoria Funke Oenning**

Wäschlaker Weg 4  
40231 Düsseldorf  
Telefon: 0209 3800

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Keller

### IHR OBJEKT

Ratinger Weg 17  
40629 Düsseldorf

|                  |            |
|------------------|------------|
| Zimmer           | 2          |
| Wohnfläche ca.   | 54 m²      |
| Geschoss         | 4 von 5    |
| Bezugsfrei ab    | 01.01.2027 |
| Kaltmiete        | 696,00 €   |
| + Nebenkosten    | 128,00 €   |
| inkl. Heizkosten | 78,00 €    |
| Gesamtmieter     | 902,00 €   |
| Kaution          | 2.088 €    |
| Expose-Nr.       | 94003-29-M |



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas

## OBJEKTBESCHREIBUNG

In Düsseldorf erwartet Sie eine 2-Zimmer-Etagenwohnung mit 54,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem 1994 erbauten Gebäude. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen Komfort für entspannte Stunden. Die Küche kann vom Vermieter übernommen werden. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung.

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 „94003-29-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Ludenberg an der alten Bergischen Landstraße, der heutigen B7 im nordöstlichen Außenring von Düsseldorf, zählt zu den bevorzugten Wohngegenden Düsseldorfs. Die landschaftlich schöne Lage am Gallberg, dem Rotthäuser Bachtal, der Rennbahn und dem Wildpark lädt zum Verweilen und Erholen ein. In fußläufiger Umgebung finden Sie nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch die Anbindung an den ÖPNV.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Diese gemütliche 2 Zimmer Maisonette-Wohnung Blick über die Dächer Ludenbergs ist wie folgt ausgestattet:  
gestrichen Buchedekor verlegt, - sonniger Südwestbalkon, der zum Verweilen einlädt.  
Laminatboden  
Gäste- WC  
Die Küche kann vom Vermieter 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](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Außenansicht



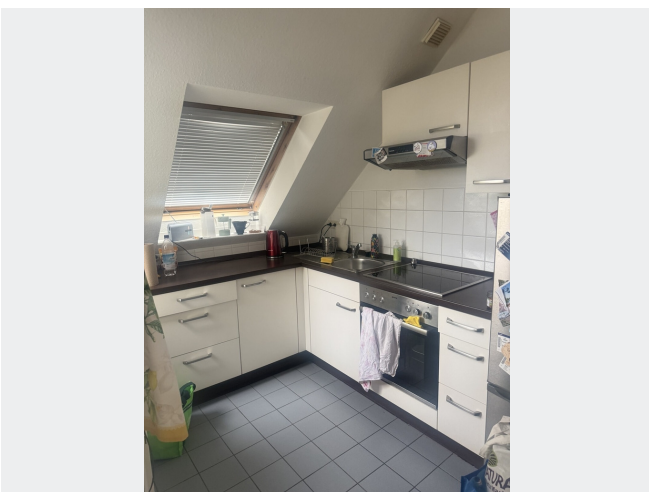
Badezimmer



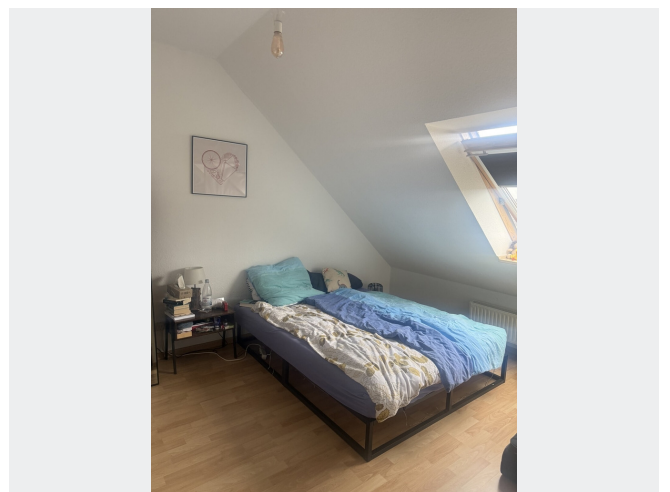
Schlafzimmer



Obere Etage



Küche



Schlafzimmer

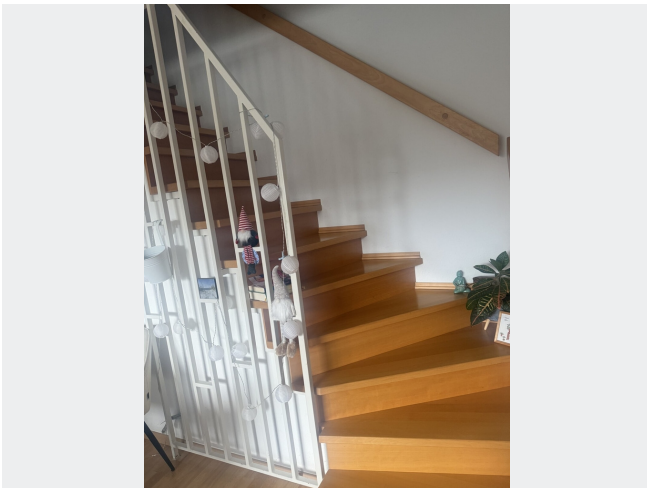
## BILDER



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppe zum oberen Bereich

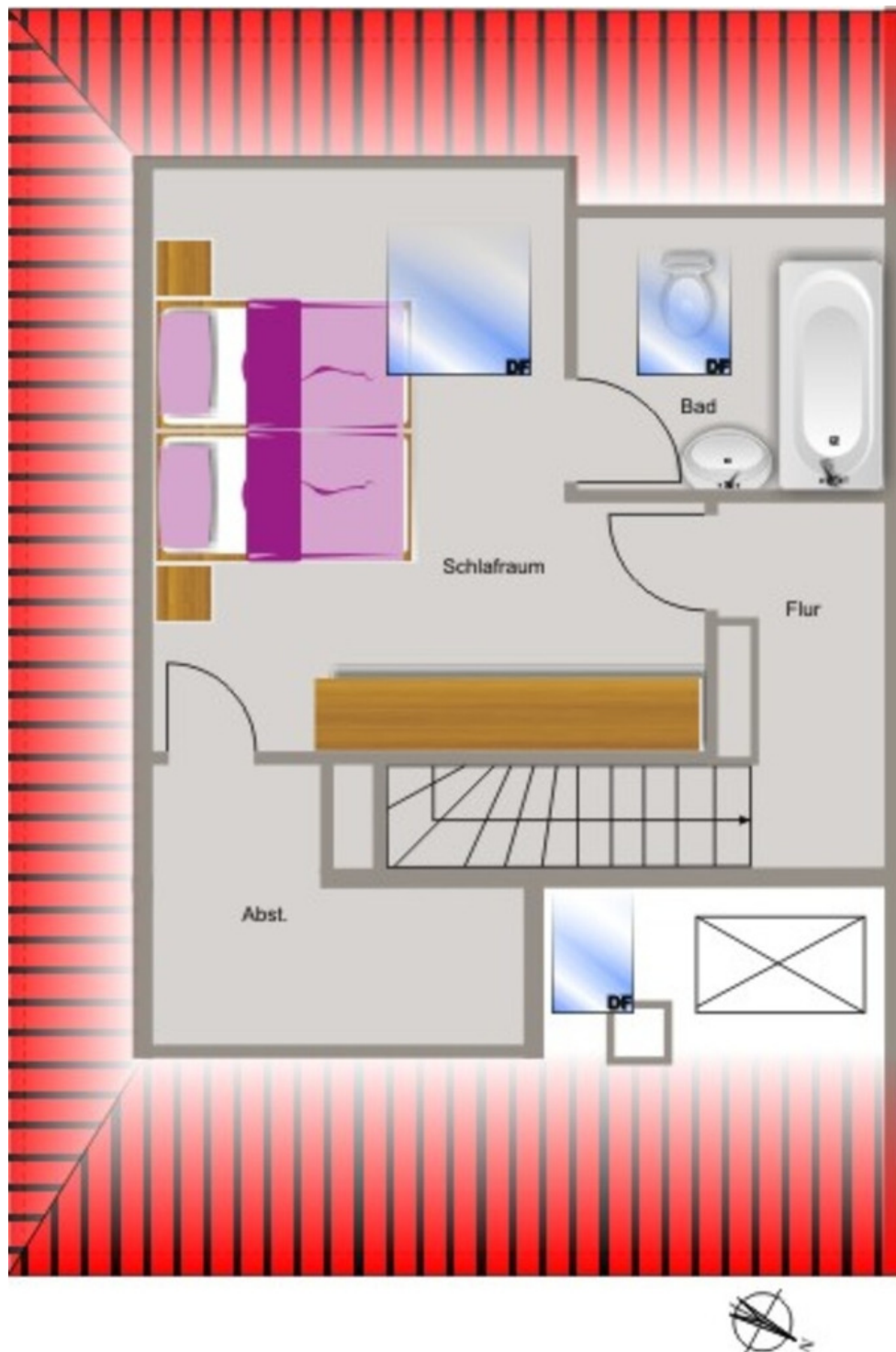


Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

|                        |       |
|------------------------|-------|
| D-G'heim, Krankenhaus  | 153 m |
| Esso                   | 174 m |
| D-G'heim, Krankenhaus  | 226 m |
| D-Heinrich-Könn-Straße | 490 m |
| Kfz.-Technik Holste    | 696 m |
| ... und 8 weitere      |       |

### Bildung

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Wassim schule              | 570 m |
| Wassim schule              | 570 m |
| LVR Kurt Schwitters school | 570 m |
| LVR-Gerricus-Schule        | 602 m |
| Mini Entdecker             | 727 m |
| ... und 3 weitere          |       |

### Einkaufen

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| REWE express                                      | 163 m |
| Alnatura Super Natur Markt                        | 417 m |
| Genussfreuden - Feines aus deutschen Manufakturen | 483 m |
| Netto Marken-Discount                             | 923 m |
| Bäckerei Schmalz, Inh. A. Schneider               | 933 m |

### Sonstiges

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Postbriefkasten | 168 m |
|-----------------|-------|

### Gesundheit und Soziales

|                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| K3 Wundzentrum Düsseldorf                                                     | 265 m |
| Frau Dr. med. Barbara Weiß                                                    | 384 m |
| Klinik für Plastische und Ästhetische Chirurgie   Sana Krankenhaus Gerresheim | 385 m |
| Mr. Priv. Dr. Doz. med. Christoph Andree                                      | 386 m |
| Dr. med. Björn-Wieland Lisboa                                                 | 387 m |
| ... und 32 weitere                                                            |       |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Familiencafé am Sana                | 284 m |
| Parkplatz                           | 332 m |
| Dreiecksplatz                       | 552 m |
| Spielplatz Wildpark Grafenberg      | 820 m |
| Pillebachtal, Dernkamp und Gallberg | 854 m |
| ... und 15 weitere                  |       |