

## Vier Wände zum Wohlfühlen – mit WBS.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Christian Mattner**

Wäschlaker Weg 4  
40231 Düsseldorf  
Telefon: 0211 770576-27033

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Gudrunstraße 1  
40764 Langenfeld

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	51 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	307,73 €
+ Nebenkosten	97,00 €
inkl. Heizkosten	102,00 €
Gesamtmiete	506,73 €
Kaution	923 €
Expose-Nr.	1884-27-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

In ruhiger Wohnlage befinden sich unsere 6-Familienhäuser an der Gudrunstraße. Hier leben unsere Mieter in bodenständiger und familiärer Atmosphäre inmitten schöner Grünflächen zu attraktiven Preisen.

Bitte beachten Sie, dass zur Anmietung der Wohnung ein gültiger Wohnberechtigungsschein erforderlich ist.

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 „1884-27-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

Zwischen den Metropolen Düsseldorf und Köln gelegen, verfügt Langenfeld über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindungen über Straße und Schiene zu den beiden Großstädten und deren Flughäfen.

Die Wohnqualität zeichnet sich durch den in den letzten Jahren neu gestalteten Innenstadtbereich aus. Viele soziale, sportliche und kulturelle Einrichtungen lassen den Alltag abwechslungsreich gestalten.

Im Stadtgebiet sind alle Vorzüge einer mittelgroßen Stadt vorhanden. Außerdem bietet das nahe Umfeld eine komplette Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die hübsche Wohnung verfügt über 2 großzügige Zimmer, Küche, Diele, Tageslichtbad mit Dusche und zeitgemäßer Ausstattung sowie einem sehr schönen Balkon der zum Verweilen einlädt. Die Wohnung ist mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet, die kostenlos vom Vormieter übernommen werden kann.

Das Badezimmer ist hell gefliest, im Schlafzimmer wurde vom Vormieter ein Teppich verlegt, das Wohnzimmer und die Diele sind mit einem Laminatboden versehen. Die Wände sind frei von Tapeten, sodass der neue Mieter hier freien Gestaltungsraum hat.

## 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



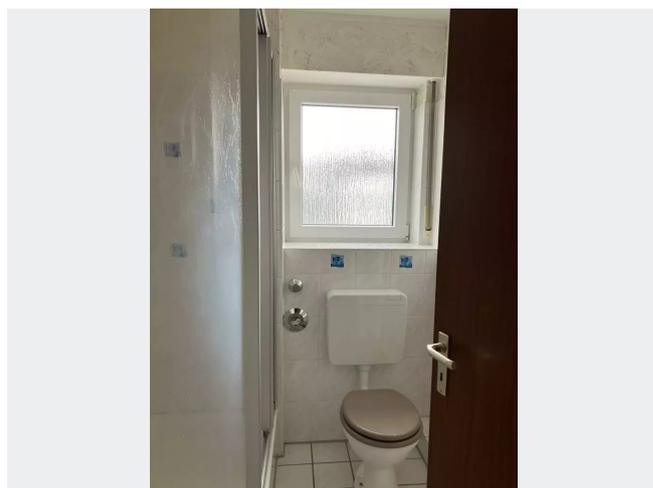
GEB2000-7177-0101 Gudrunstr.1+



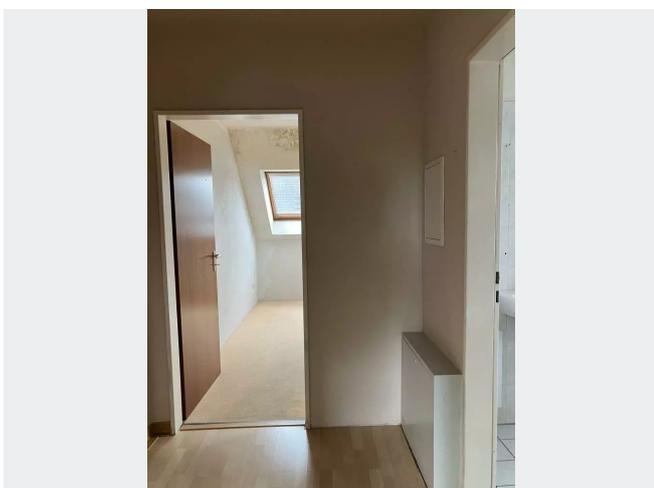
Wohnzimmer (2)



Bad (2)



Bad

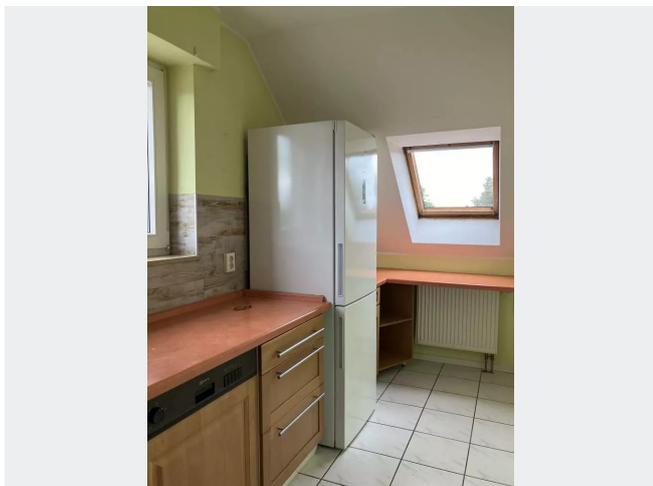


Diele (2)

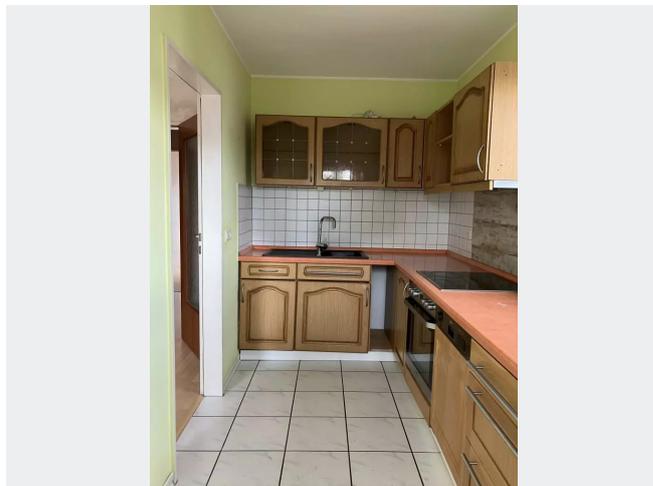


Diele

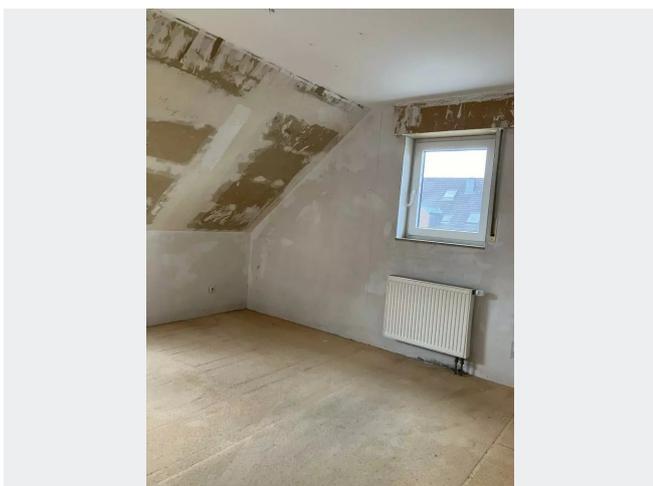
## BILDER



Küche (2)



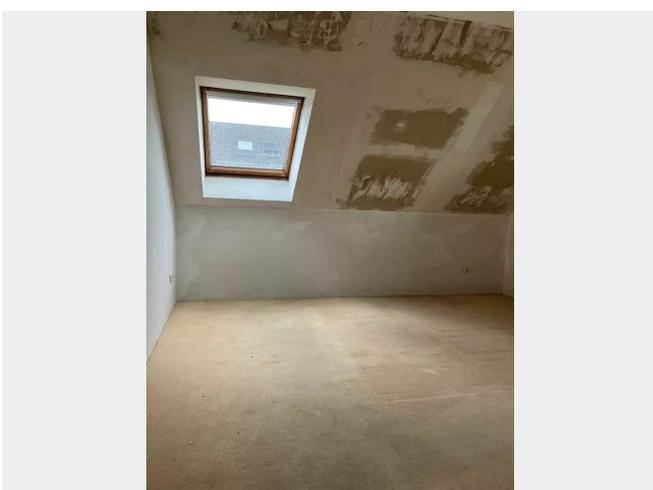
Küche



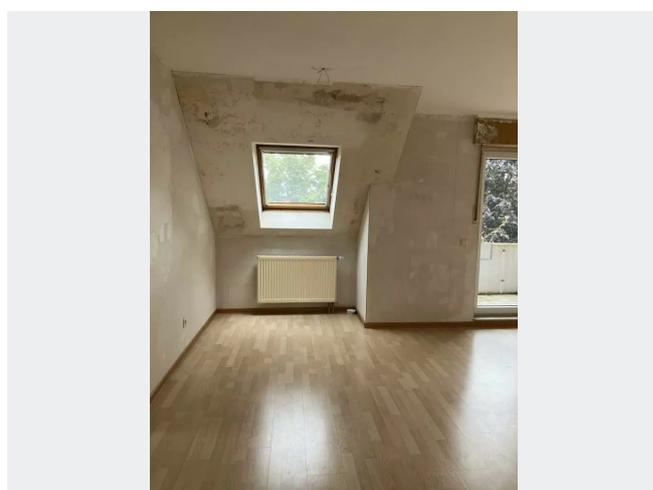
Schlafzimmer (2)



Schlafzimmer (3)



Schlafzimmer



Wohnzimmer (3)

## BILDER



Wohnzimmer (4)



Wohnzimmer

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features 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. A blue circular callout bubble says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large, bold, white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and a phone number, along with "VivawestWohnen" and "0151 72777077". Further down, there are icons for "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "www.vivawest.de" and at the bottom right, the Vivawest logo and "VIVAWEST".

Per Chat zur neuen Wohnung!

**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

VWCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS

## IN DER NÄHE

### Bildung

BvA Mensa	164 m
Richrather Sportverein 08 e.V. - Turnhalle "Am Schlangenberg"	175 m
Bettine-von-Arnim Gesamtschule Langenfeld-Hilden	243 m
Kindergarten St. Pius	310 m
Richrather Sportverein 08 e.V.	531 m
... und 7 weitere	

### Auto und Verkehr

BOAS - AUTOTEILE	464 m
Autohaus Richrath E.K.	690 m
Sportscars Schröder	729 m
KV Autoteile	801 m
Lackiererei Kurt Krüger	807 m
... und 12 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Restaurant Dionysos	184 m
Augusta Pizzeria	228 m
Kaisergrill	420 m
Brauhaus Richrather Hof	446 m
Bäckerei & Cafe Saka	457 m
... und 20 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Peter Neumann	300 m
Physiotherapie René Kowalski - Lebensbaum Konzept	373 m
Praxis für Naturheilkunde - Renate Belles	377 m
Klaus Kuhl	390 m
Frau Dr. med. Andrea Spanner	392 m
... und 31 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei & Cafe Saka	457 m
Bäckerei Pass	503 m
EDEKA FrischeCenter Hövener	549 m
Bakery Suckow GmbH	550 m
ALDI SÜD	766 m

### Sonstiges

BOAS - AUTOTEILE	464 m
Deutsche Post Filiale 576	529 m
Stadt-Sparkasse Langenfeld - Geldautomat	655 m
Briefkasten	703 m
daib	739 m
... und 1 weitere	