

## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Maren Zenz**

Wäschlaker Weg 4 1  
40231 Düsseldorf  
Telefon: 0211 77057627026

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Gerresheimer Straße 80  
40211 Düsseldorf

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	67 m <sup>2</sup>
Geschoss	4 von 7
Bezugsfrei ab	31.10.2024
Kaltmiete	1.099,00 €
+ Nebenkosten	187,00 €
inkl. Heizkosten	107,00 €
Gesamtmiete	1.393,00 €
Kaution	3.297 €
Expose-Nr.	1957-15-M



## OBJEKTBSCHREIBUNG

An der Worringer Straße ist das neue VIVAWEST-Quartier „La Roche“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot entstanden, vom 1,5- bis zur 4,5 Zimmer-Wohnung mit Wohnungsgrößen zwischen 32 m<sup>2</sup> und 117 m<sup>2</sup>. Ein Teil der Wohnungen wird als freifinanzierter, preisgedämpfter sowie öffentlich geförderter Wohnraum (A- und B-Förderung) errichtet.

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 „1957-15-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

Das VIVAWEST-Quartier liegt weniger als 1 Kilometer nordöstlich des Düsseldorfer Hauptbahnhofs im Stadtbezirk Mitte. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt sind Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs ausreichend vorhanden. Im Umkreis von 1 km sind zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen zu finden. Nur wenige Meter vom Standort entfernt befindet sich die S- und Stadtbahnhaltestelle Düsseldorf-Wehrhahn. Von hier aus ist über die S-Bahnlinien 1, 6 und 11 u.a. der Düsseldorfer Hauptbahnhof in etwa 2 Minuten Fahrzeit zu erreichen oder der Flughafen in 10 Minuten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 447 Wohnungen
- 260 frei finanziert
- 95 öffentlich gefördert
- 92 preisgedämpft
- 6 bis 7 Geschosse
- Wohnungsgrößen zwischen 32 und 117 m<sup>2</sup>
- 1 Kindertagesstätte und 1 Großtagespflege sind im Quartier geplant
- Design-Vinyl-Böden
- Fußbodenheizung oder Flachheizkörper
- Bäder mit bodengleich gefliester Dusche und ggf. Badewanne und/oder Gäste-WC
- Elektrische Rollläden
- Video- oder Gegensprechanlage
- Terrasse, Loggia oder Dachterrasse

## 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!

Ein Energieausweis befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt noch in Erstellung und wird nachgereicht, sobald dieser vorliegt.

## BILDER



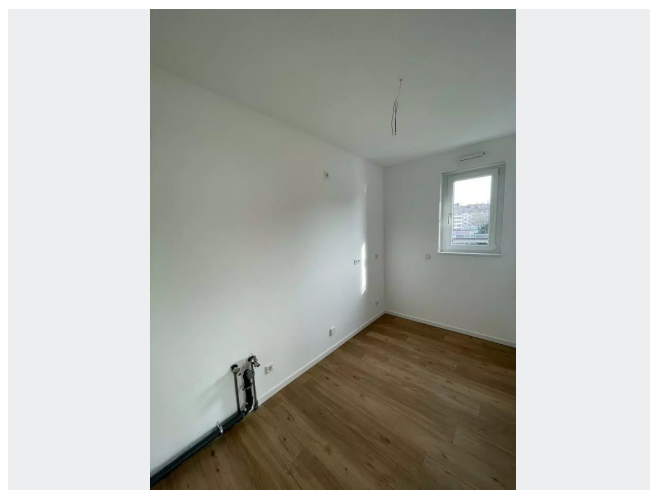
Außenansicht



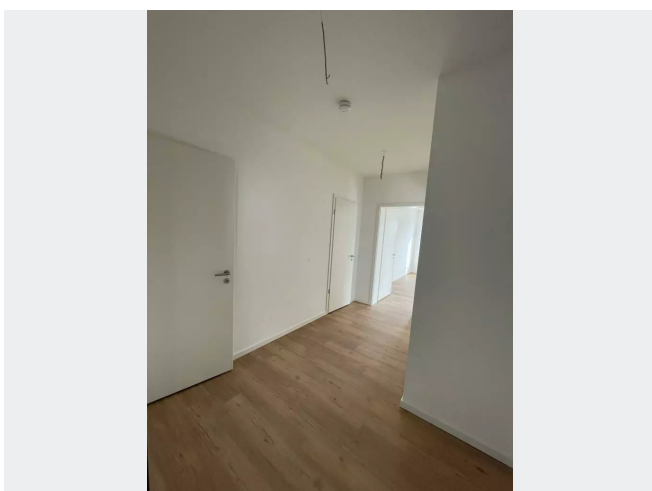
Wohnzimmer



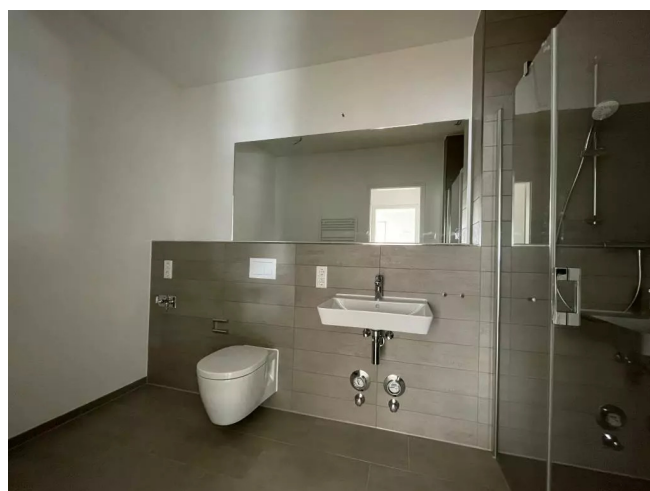
Schlafzimmer



Küche



Flur



Badezimmer

## BILDER



Balkon



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

JET Gas Station	82 m
Paul Quiadkowsky	83 m
Autoglas Düsseldorf Mitte	166 m
BDK Automotive Spare Parts GmbH	193 m
AL Performance	194 m
... und 82 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Medizinisches Versorgungszentrum	205 m
Dr. (H) med. dent. Eva Juhasz	228 m
Frau Dr. med. dent. Merle Baufeld	237 m
DocMorris pharmacy Worringer Platz	260 m
Praxis für Podologie Anbuhl	278 m
... und 165 weitere	

### Einkaufen

JET Gas Station	82 m
Praba Supermarkt	223 m
Super Kaj -	249 m
Cantina Milano	251 m
Fressnapf Düsseldorf Stadtmitte	258 m
... und 91 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

JET Gas Station	82 m
JET Gas Station	82 m
Studio W5sieben	124 m
Heilpraktiker (TCM), Coaching - Praxis für CHINESISCHE MEDIZIN & COACHING Sabine Birnbrich	176 m
Pride Gym Dusseldorf	185 m
... und 371 weitere	

### Bildung

Kindertagesstätte-Jugendheim	114 m
Musiklehrer Klaus Hofmann	121 m
Städt.Kath.Grundschule	177 m
Städt.Kath.Grundschule	177 m
Marwin Vigoo Photographer	186 m
... und 66 weitere	

### Sonstiges

Briefkasten deutsche Post	159 m
Nickel Shop - DUBAI GOLD HAUS	195 m
Euronet - Geldautomat - ATM	235 m
Briefkasten deutsche Post	245 m
Briefkasten deutsche Post	290 m
... und 62 weitere	