

## Bezugsfertige Neubauwohnung mit barrierearmer und gehobener Ausstattung



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Maren Zenz**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: +49 211 770576-0

**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

Worringer Straße 18A  
40211 Düsseldorf

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	74 m <sup>2</sup>
Geschoss	4 von 7
Bezugsfrei ab	31.07.2024
Kaltmiete	1.189,00 €
+ Nebenkosten	199,00 €
inkl. Heizkosten	119,00 €
Gesamtmiete	1.507,00 €
Kaution	3.567 €
Expose-Nr.	1957-191-M



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

An der Worringer Straße entsteht das neue VIVAWEST-Quartier „La Roche“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, von der 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.

Einen ersten Überblick über das Neubauprojekt können Sie sich unter <https://vivawest-la-roche.de/> verschaffen. Hier haben Sie auch die Möglichkeit bereits eine entsprechende Vorauswahl zu treffen.

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 „1957-191-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 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

Alle Wohnräume sind mit modernen Design-Vinyl-Böden und einer Fußbodenheizung oder einem Flachheizkörper ausgestattet. Die Bäder erhalten einen zeitlosen Fliesenboden. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, die Decken teilweise ebenfalls. Neben elektrisch betriebenen Rollläden bietet eine Video- oder Gegensprechanlage weiteren Wohnkomfort und Sicherheit. In den Bädern befindet sich eine bodengleich geflieste Dusche und teilweise eine zusätzliche Badewanne. Die Wohnungen sind mit einer Terrasse, Loggia oder teilweise Dachterrasse ausgestattet. Ein Aufzug in jedem Haus ermöglicht einen stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen und Kellerräumen. Insgesamt 233 Tiefgaragenstellplätze sichern bei Bedarf einen freien Parkplatz. Die Objekte werden über Fernwärme beheizt und entsprechen der energetischen Bauweise nach KfW 55.

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:

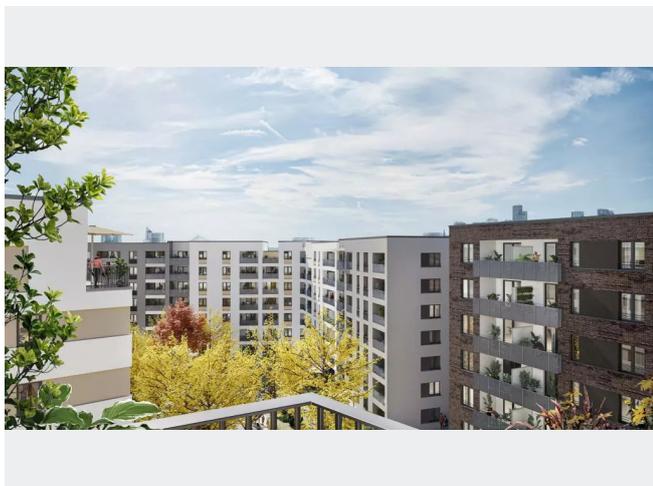
- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

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](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.

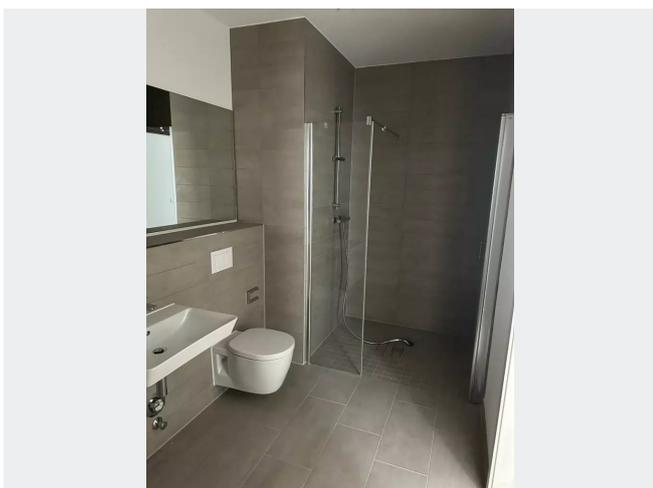
## BILDER



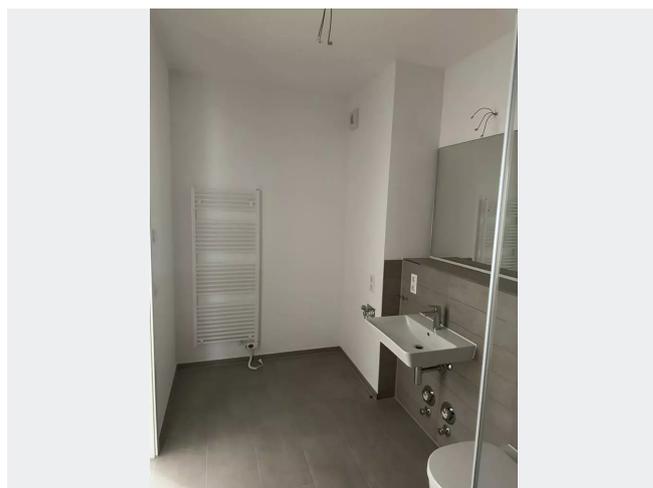
Außenansicht



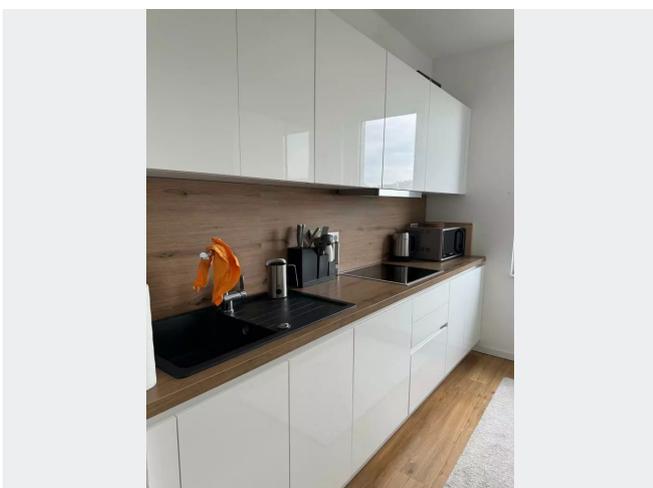
Innenhofansicht



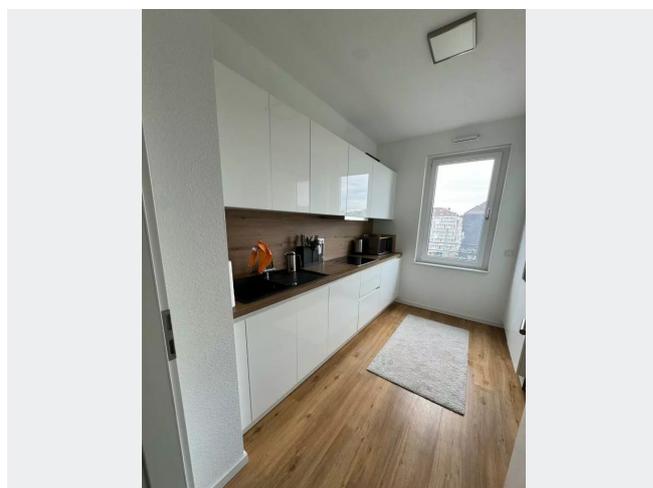
Duschbad



Duschbad



Einbauküche



Einbauküche

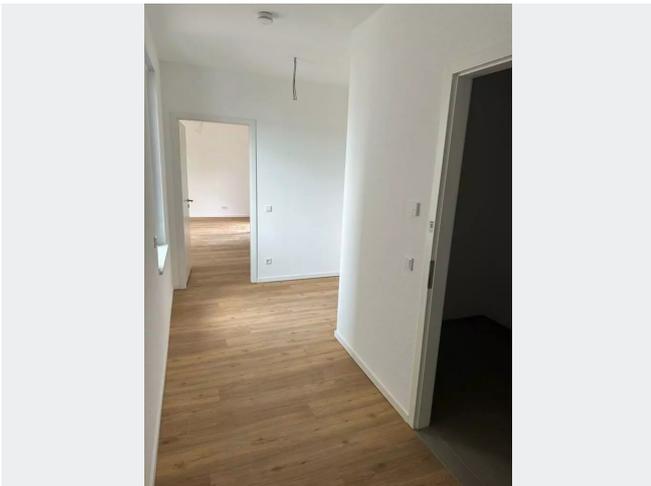
## BILDER



Einbauküche



Einbauküche



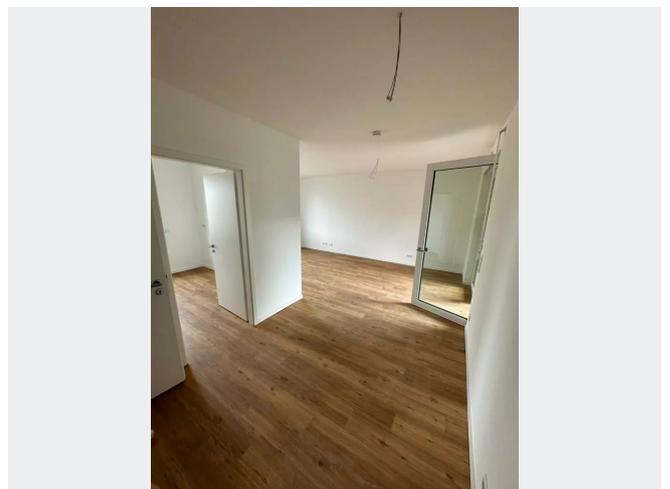
Eingangsbereich



Küche



Schlafzimmer

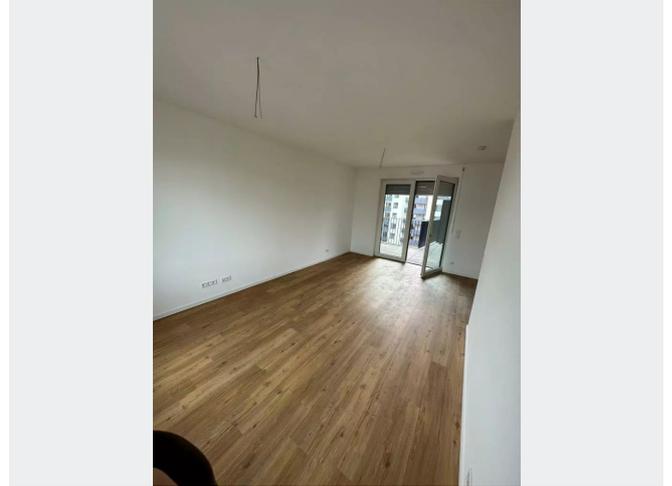


Wohnzimmer

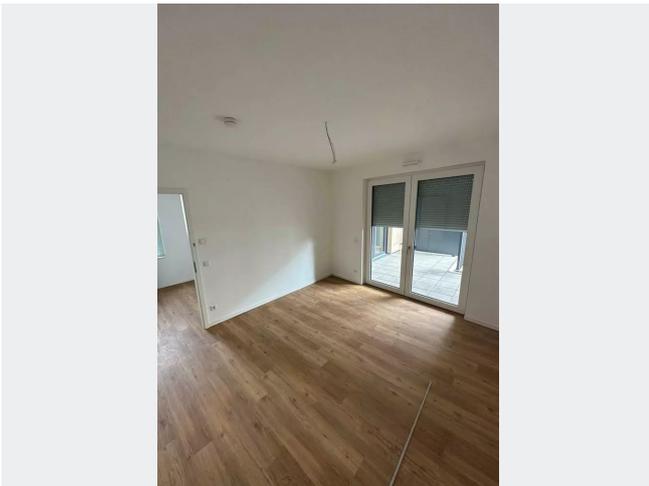
## BILDER



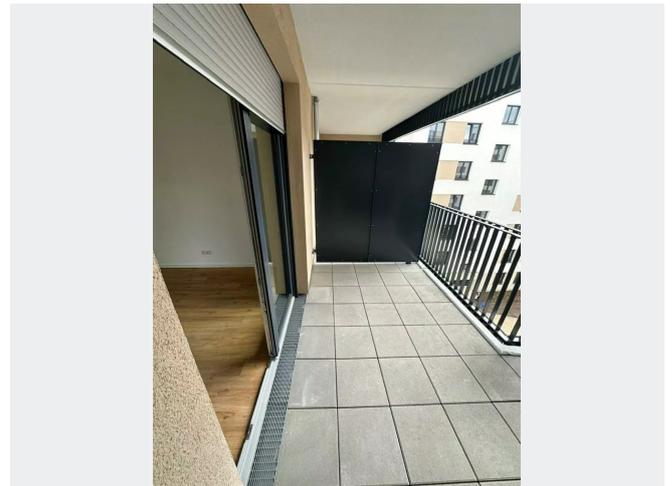
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Balkon

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 Messenger, followed by the phone numbers "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". Below that, there are icons for a chatbot and a person, followed by "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom left, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". At the bottom right, there is the Vivawest logo and the word "VIVAWEST".

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Werder GmbH Autoglaszentrum Düsseldorf	35 m
Ks Fleet-Service	39 m
Autoglas Düsseldorf Mitte	72 m
D-Wehrhahn S	105 m
D-Wehrhahn S	105 m
... und 51 weitere	

### Bildung

Paul-Klee Primary School	173 m
Paul-Klee Primary School	173 m
Humboldt-Gymnasium Düsseldorf	279 m
Humboldt-Gymnasium Düsseldorf	279 m
Kinderparadies Düsseldorf	307 m
... und 66 weitere	

### Sonstiges

Briefkasten deutsche Post	41 m
Briefkasten deutsche Post	147 m
Euronet - Geldautomat - ATM	171 m
Geldautomat	289 m
Briefkasten deutsche Post	293 m
... und 51 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pride Gym Dusseldorf	49 m
Copenhagen Coffee Lab - Pempelfort	79 m
L'arcobaleno	88 m
L'arcobaleno	88 m
Baan Prickynoo Thai Restaurant	93 m
... und 359 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dr. Birgit Janssen	59 m
MAXMO Apotheke Düsseldorf Wehrhahn	71 m
Dental21 Wehrhahn	95 m
Medizinisches Versorgungszentrum	97 m
Zahnarztpraxis am Wehrhahn Dr. Roggenkämper, Dr. Timtschenko	227 m
... und 156 weitere	

### Einkaufen

L'arcobaleno	88 m
Action Deutschland GmbH	107 m
Tortenboss Düsseldorf	134 m
Lumi Cakes	153 m
JET Gas Station	172 m
... und 75 weitere	