

## Exklusives Wohnen - Exklusives Lebensgefühl.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Maren Zenz**

Wäschlaker Weg 4  
40231 Düsseldorf  
Telefon: 0211 770576-27026

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller
- Einbauküche
- rollstuhl-geeignet

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: 54.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### IHR OBJEKT

Zur alten Exerzierhalle 35  
40476 Düsseldorf

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	117 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 4
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	1.899,00 €
+ Nebenkosten	372,00 €
inkl. Heizkosten	72,00 €
Gesamtmiete	2.343,00 €
Kaution	5.652 €

Expose-Nr. 7281-20-M



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

- 65 exklusiven Wohneinheiten, realisiert im November 2015
- 2-5 Zimmer mit 80-152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Moderne und großzügige Grundrissgestaltung
- Terrassen mit Gartenanteil, Dachterrassen oder großzügigen Balkonen
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 70 Standard
- Ansprechendes und wachsendes Wohnumfeld
- Zentral gelegen in Düsseldorf-Derendorf
- Hauseigene Tiefgarage
- Aufzugsanlagen in allen Gebäuden

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 „7281-20-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

Der Stadtteil Derendorf liegt zentral im westlichen Teil der Stadt Düsseldorf. Derendorf ist aufgrund der guten Infrastruktur und der Nähe zum Zentrum als Wohnstandort sehr beliebt. Auf dem Gelände der ehemaligen Ulanenkaserne im Düsseldorfer Stadtteil entsteht das VIVAWEST Quartier Plastron. Neben der zentralen Lage bietet der Stadtteil ein ansprechendes Wohnumfeld. Viele kleine Cafés sowie Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und sichern so eine hohe Lebensqualität.

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes ist die Infrastruktur optimal:

Düsseldorfer Hauptbahnhof mit ÖPNV in 15 Minuten zu erreichen - Durch den S-Bahnhof Derendorf (ca. 800 m entfernt) und die Stadtbahnhaltestelle Tannenstraße (ca.100 m entfernt) sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen - Im Radius von 1,5 km befinden sich zahlreiche Kindergärten und Schulen - Anschluss an die A52, A44 sowie A46 in nächster Nähe - Rhein, Altstadt sowie Königsallee liegen in 4 km Entfernung und sind mit dem PKW in weniger als 10 Min erreichbar

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Stilvolle Wohnungsausstattung
- Wandflächen einzugsfertig für Sie vorbereitet
- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Offener und kommunikativ geschnittener Küchenbereich
- Hochwertige Einbauküche inkl. Induktionskochfeld, Spülmaschine, Gefrierkühlkombination und Dunstabzugshaube
- Bäder mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Hochwertige Badausstattung in den Sanitärräumen
- Gäste WC
- Moderne Wohnungsbelüftung
- Elektrische Rollläden,
- Videogegensprechanlage

## 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



Zur alten Exerzierhalle



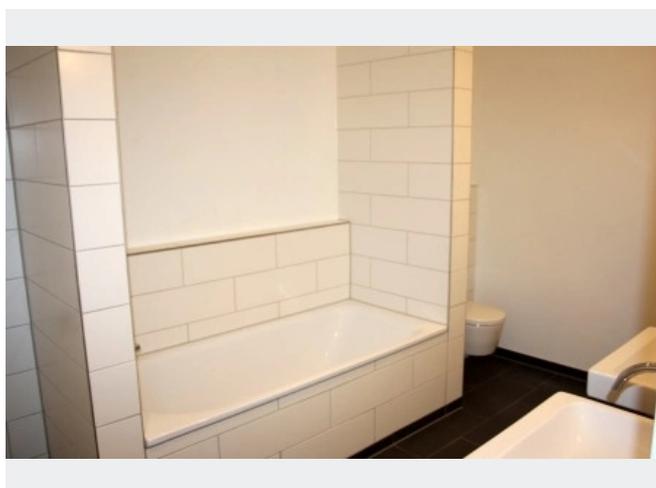
Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Küche

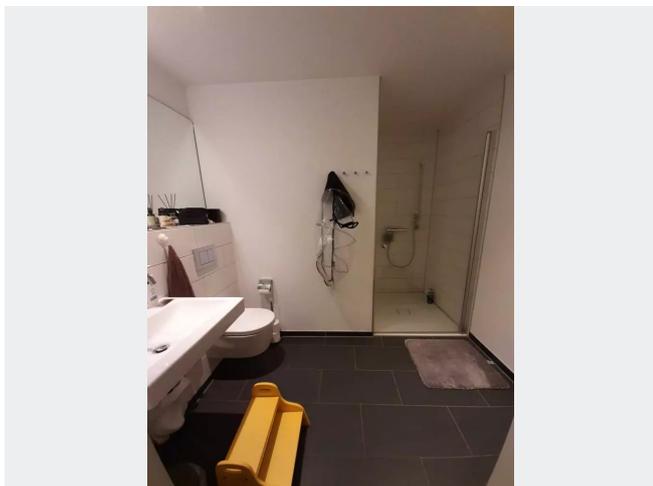


Badezimmer



Schlafzimmer

## BILDER



Gäste-Bad



Loggia

A promotional graphic featuring a man sitting on a couch, smiling and looking at his phone. The text "Per Chat zur neuen Wohnung!" is in a blue circle. Below it, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is in large white letters. Contact information is listed: 0209 380-11000, VivawestWohnen, 0151 72777077, VVWCHAT, and Chatbot VIBO. The Vivawest logo and website URL www.vivawest.de are also present.

Per Chat zur neuen Wohnung!

**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

VVWCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Napapijri Showroom	32 m
ARTEO PRAXIS by Dr. Akbas (Zentrum für Ästhetische-Plastische Chirurgie Düsseldorf)	51 m
ARTEO BEAUTY & HEALTH	78 m
Irish Food Board	132 m
Fitness First Dusseldorf - The Lighthouse	133 m
... und 129 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Oehme Brot & Kuchen	250 m
Hercules Vollkorn- und Mühlenbäckerei - Düsseldorf	309 m
Copenhagen Coffee Lab - Frankenstraße	360 m
Lieblingsbüdchen	465 m
Bäckerei Oehme Brot & Kuchen	497 m
... und 19 weitere	

### Gesundheit und Soziales

ARTEO PRAXIS by Dr. Akbas (Zentrum für Ästhetische-Plastische Chirurgie Düsseldorf)	51 m
Panaesthetics - Privatpraxis Dr. Katrin Vossoughi	73 m
Dr. Ziad Azzouni	188 m
Veltrup Karin	240 m
TFF TheaterFilmFest gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt)	291 m
... und 49 weitere	

### Bildung

Privatschwimmschule - im Fitness First	133 m
wekita GmbH Kinderbetreuung Derendorf	171 m
AMD Akademie Mode & Design Düsseldorf	349 m
AMD Akademie Mode & Design Düsseldorf	349 m
Fresenius	383 m
... und 30 weitere	

### Auto und Verkehr

Taxi4airport	177 m
SIXT Autovermietung - Meet & Greet - Düsseldorf Derendorf	224 m
Esso Station Duesseldorf Heinr.Ehrhardt Str	252 m
König	259 m
DAB Rent a Car	405 m
... und 26 weitere	

### Sonstiges

BBBank eG Geldautomat	189 m
BBBANK EG	240 m
ING-DiBa - ATM	249 m
Briefkasten deutsche Post	355 m
Deutsche Post Filiale 644	462 m
... und 12 weitere	