

## Demnächst frei! 3-Zimmer-Wohnung in Dormagen Dormagen



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Kristina Poneß**  
Wäschlaker Weg 4  
40231 Düsseldorf  
Telefon: 0211 7705760

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Gneisenastraße 16  
41539 Dormagen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	77 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	30.11.2024
Kaltmiete	763,00 €
+ Nebenkosten	163,00 €
inkl. Heizkosten	118,00 €
Gesamtmiete	1.044,00 €
Kaution	2.289 €
Expose-Nr.	812-13-M



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

In einer ruhigen 30-Zone befindet sich unser 4-Familienhaus an der Gneisenaustasse. Hier leben unsere Mieter in bodenständiger und familiärer Atmosphäre inmitten großzügiger Grünflächen zu attraktiven Preisen.

Aufgrund unserer vielen langjährigen Mietverhältnisse, zeichnen sich unsere Mehrfamilienhäuser durch eine gepflegte und ruhige Nachbarschaft aus.

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 „812-13-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

Dormagen ist eine große kreisangehörige Stadt im Rhein-Kreis Neuss. Sie liegt im Städtedreieck Düsseldorf – Köln – Mönchengladbach. Dank der zentralen Lage zwischen Düsseldorf (21 km) Köln (24 km) und Neuss (19 km) bietet Dormagen viele Vorteile als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Innerhalb von wenigen Minuten erreichen Sie verkehrstechnisch die beiden großen Metropolen am Rhein. Im Osten Dormagens liegt der Rhein, an dessen Ufer sich vor allem zwischen Dormagen und Zons ausgedehnte Felder mit Kopfweiden befinden. Südwestlich bietet der Tannenbusch vor allem Familien mit Kindern eine gute Erholungsmöglichkeit. Neben einem Spielplatz befindet sich dort ein kleiner Tierpark, ein Geopark und ein Trimmichpfad.

Dormagen bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere die Rathaus-Galerie und sämtliche Schulformen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die großzügig geschnittene 3 Zimmer Wohnung ist folgendermaßen ausgestattet:

- weißer Fliesenspiegel sowie sandfarbene Bodenfliesen in der Küche
- zeitgemäßes, weiß gefliestes Wannenbad
- großzügiger Balkon, der zum Verweilen einlädt / in Südlage

Sie haben die Möglichkeit den Parkettboden im Wohnzimmer sowie die Tapezierung in Diele, Wohn- und Schlafräum vom Vormieter zu übernehmen.

## 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



002680104FassadeHinten



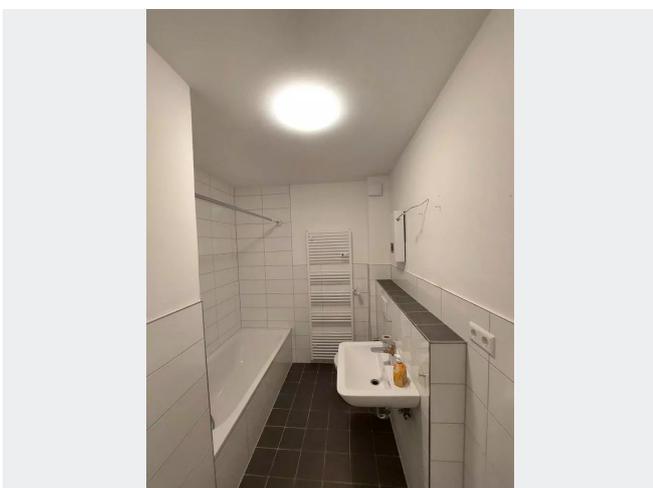
Wohnzimmer



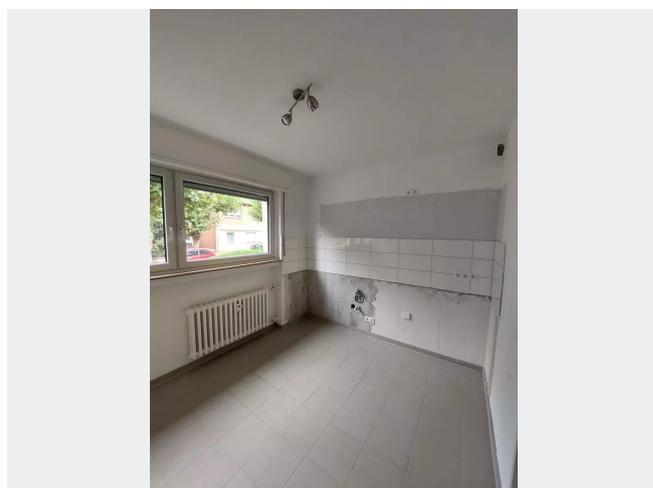
Schlafzimmer



Kinderzimmer

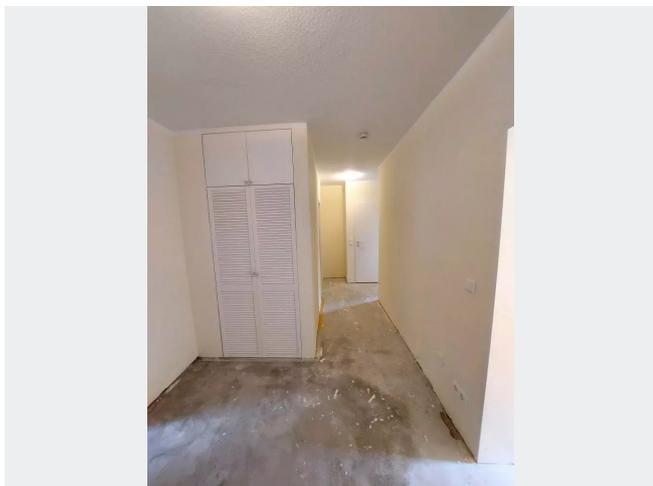


Wannenbad

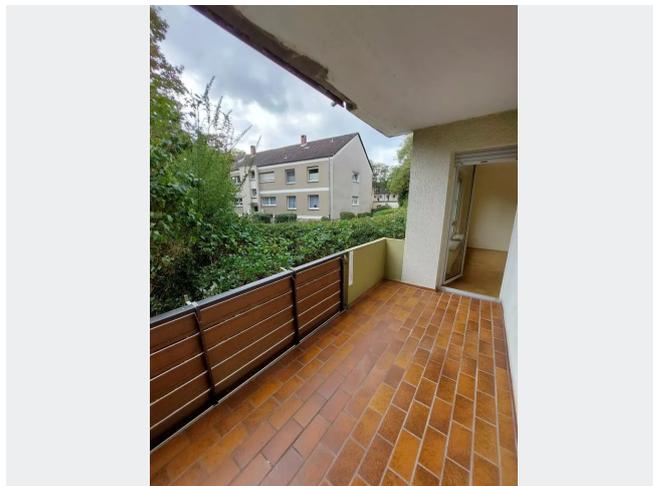


Küche

## BILDER



Diele

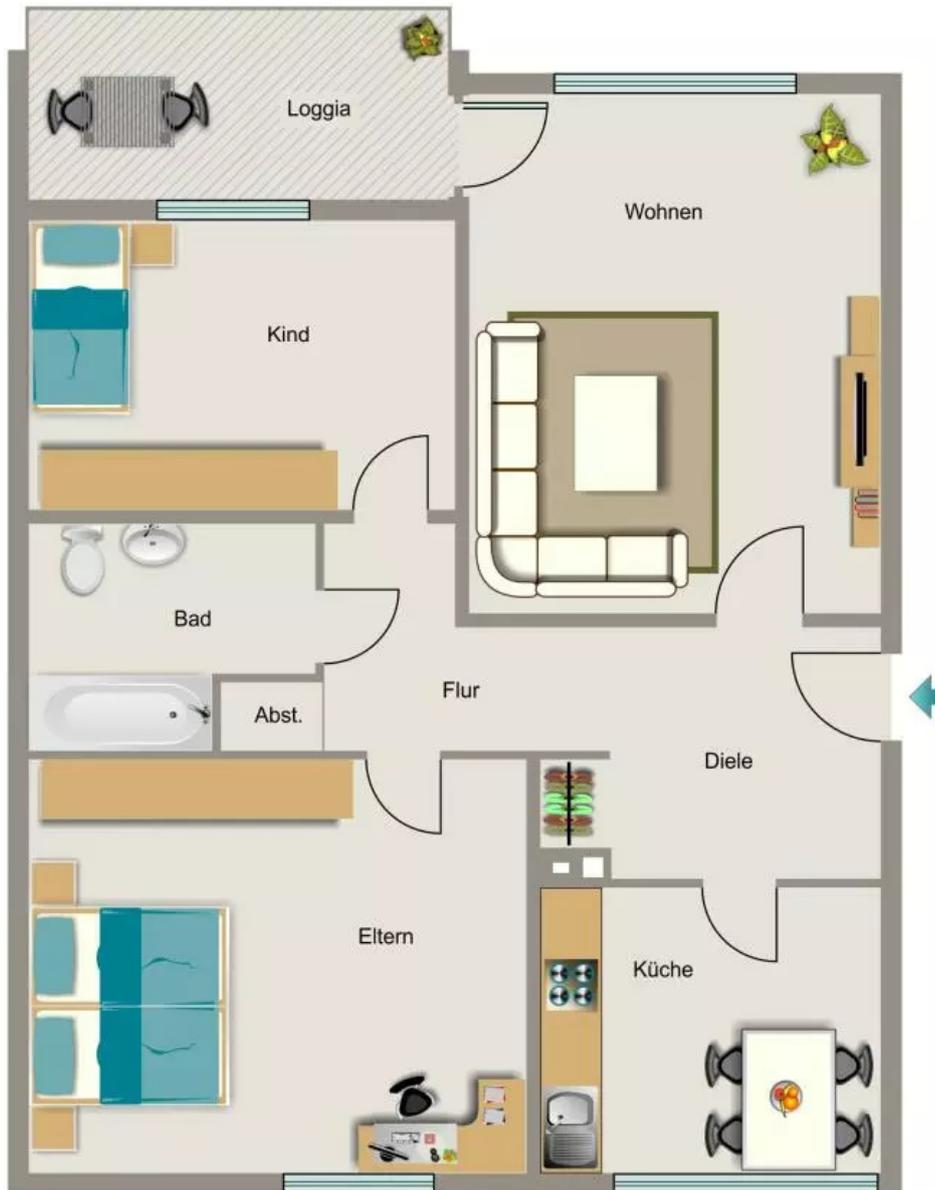


Balkon

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard sitting on a couch, smiling and looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket and a plant. A blue circular callout says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is displayed in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger with corresponding contact information: "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". Further down, there are icons for "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

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Internationales PHONO + RADIO - Museum Dormagen	67 m
Leila Afshar Kosmetik & Schminkschule	94 m
Evangelische Öffentliche Bücherei Dormagen	181 m
Stadtwald Tannenbush Dormagen	218 m
Jimmys Schnellrestaurant	323 m
... und 58 weitere	

### Auto und Verkehr

Autoservice Michael Schulz	285 m
Esso Station Dormagen Florastrasse	297 m
Reißmüller	338 m
Transportervermietung Dormagen X-Rent	490 m
Kfz Meisterbetrieb Sezgin Karadogan	568 m
... und 20 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Frau Julia Seifert	117 m
Dr. med. Hans-Jürgen Engelhard	150 m
Frau Erna Jedig	196 m
Dr. med. Ralph Goldschmidt	197 m
Praxis Pommernallee	222 m
... und 82 weitere	

### Einkaufen

Bakery Voosen GmbH & Co. KG	137 m
Jimmys Schnellrestaurant	323 m
Bäckerei Schneider GmbH	518 m
Bakery Kraus GmbH	535 m
Bäckerei Markus Nellen	613 m
... und 9 weitere	

### Bildung

Starke Kinder Ev. Kindertagesstätte Dormagen	178 m
Dormagener Sozialdienst gGmbH	427 m
Christoph-Rensing-Schule	532 m
Christoph-Rensing-Schule	532 m
Römers Rasselbande Kindertagesstätte	539 m
... und 14 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 428	201 m
Briefkasten deutsche Post	243 m
Briefkasten deutsche Post	298 m
Sparkasse Neuss - SB-Center	569 m
Sparkasse Neuss - Geldautomat	576 m
... und 10 weitere	