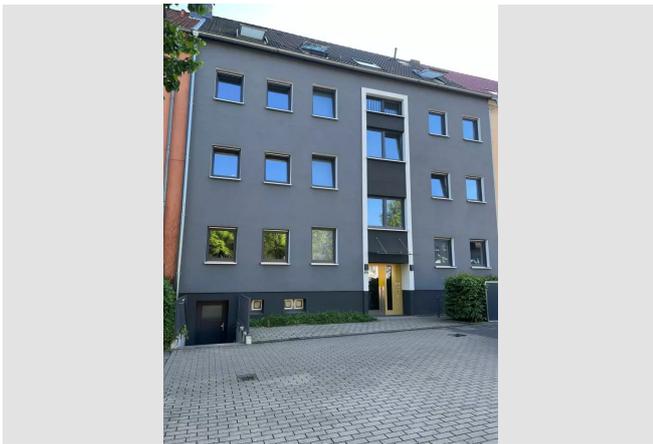


## Exklusives Wohnen - Exklusives Lebensgefühl.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Carolin Fidos**

Im Defdahl 10a  
44141 Dortmund  
Telefon: 0231 39693-26006

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Garten
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Hainallee 42  
44139 Dortmund

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	127 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 4
Bezugsfrei ab	31.07.2024

Kaltmiete	1.521,00 €
+ Nebenkosten	258,00 €
inkl. Heizkosten	160,00 €
Gesamtmiete	1.939,00 €
Kaution	4.563 €

Expose-Nr.	1554-13-M
------------	-----------



## OBJEKTDESCHEIBUNG

Saniertes 4-Parteienhaus.  
Gartennutzung möglich in Abstimmung mit den Nachbarn  
Fahrradkeller  
offene Küche zum Wohnzimmer und Essbereich  
Balkon mit Blick ins Stadewäldchen

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 „1554-13-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

Sehr zentrale Lage  
U-Bahn direkt am Haus  
kurzer Weg zum Westfalenpark  
Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

## WOHNUNGSANSTATTUNG

Die Wohnung ist mit einem Design-PVC und Raufaser Tapeten ausgestattet  
Wände sind weiß tapeziert  
Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden.  
Verhandlungen laufen mit dem Vormieter  
Gäste WC vorhanden  
Die Bäder sind modernisiert

Die Wohnung kann bereits ab dem 01.7.2024 bezogen werden

## 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

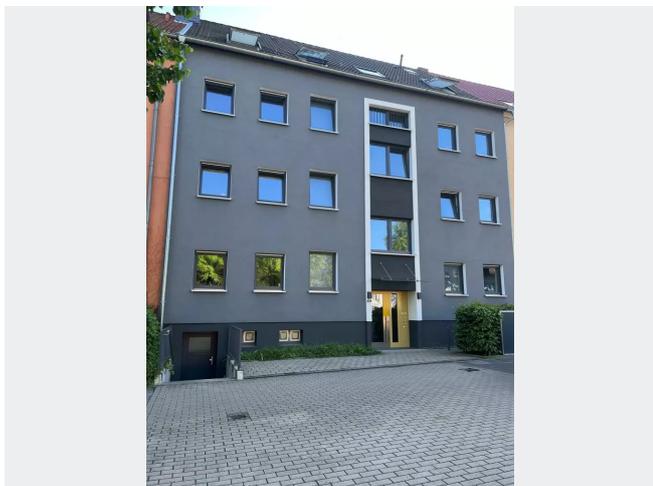
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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!

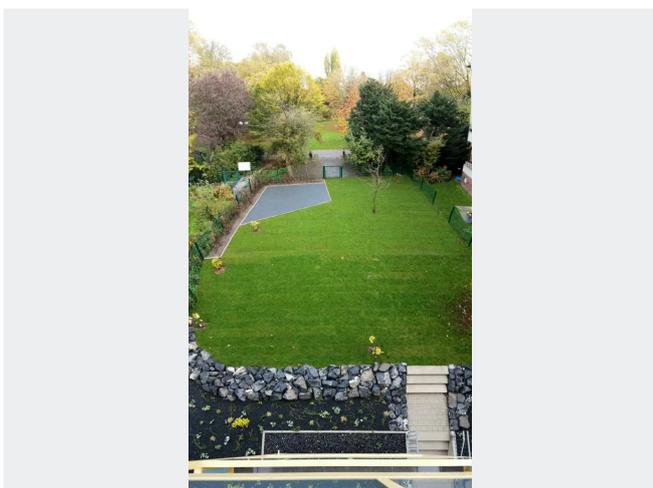
## BILDER



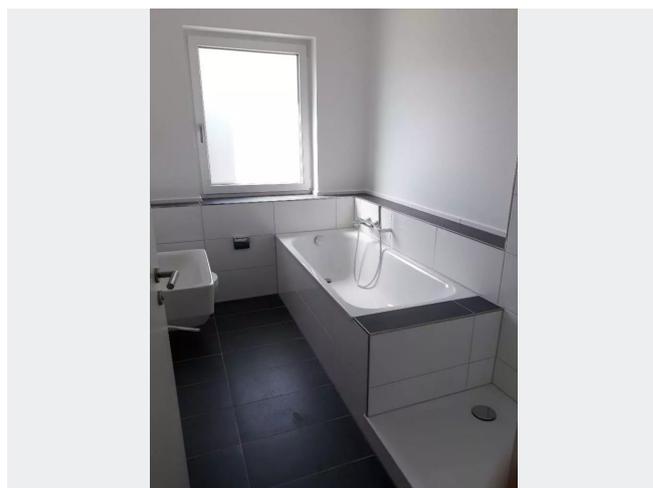
Hausansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer Gesamtansicht

## BILDER

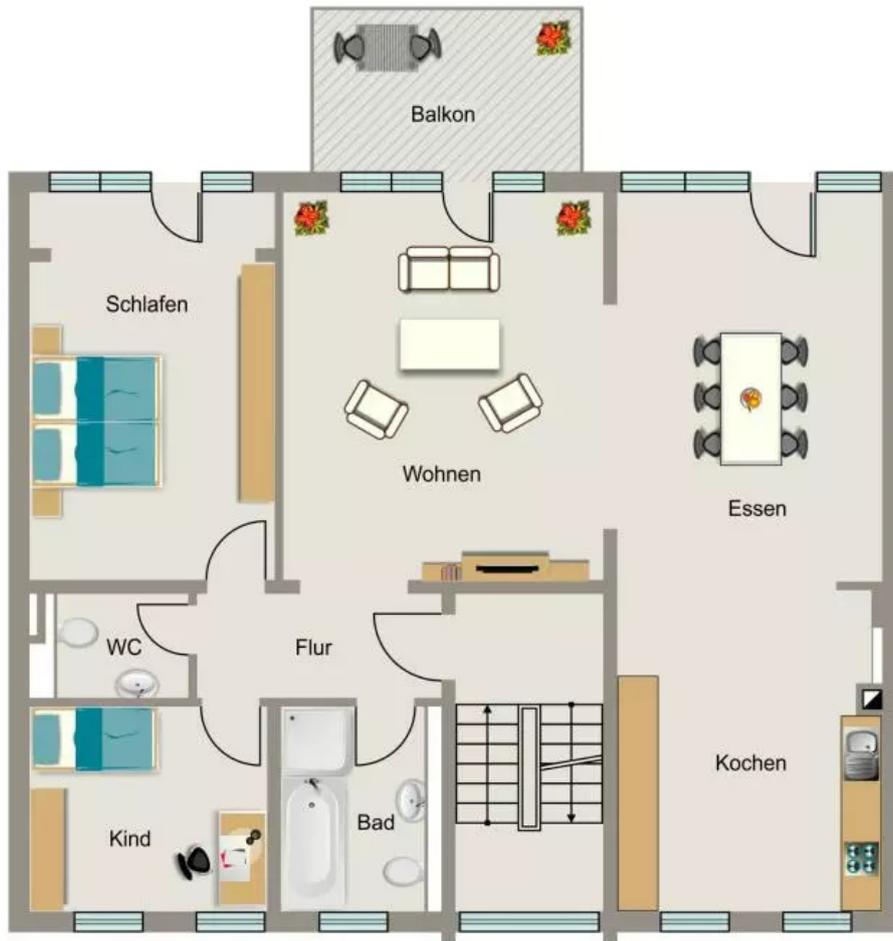


Wohnzimmer mit Balkon



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Markgrafenstraße	54 m
ABC Rent Car GmbH	250 m
Dr.	255 m
Kfz Gutachter Ingenieurbüro Hunger GmbH	370 m
Enterprise Autovermietung und Transporter - Dortmund	417 m
... und 47 weitere	

### Einkaufen

REWE	280 m
Malzers Backstube	289 m
Bäckerei Schickentanz	341 m
ALDI Nord	343 m
Bäckerei Büsch	375 m
... und 28 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Jochen Schürmann	60 m
Herr Dr. med. Thomas Amend und Herr Ralf Dastis	117 m
Anna Schandelle Kinder- und- Jugendlichenpsychotherapeutin	198 m
Dr. med. Günter Schürmann	202 m
Zahnarztpraxis Hakemi Barabadi	202 m
... und 101 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Stadewäldchen	92 m
Prinz Börse	215 m
Pizzeria Corona	233 m
MOUNTAINEERING & SAFARI EXPERTS LTD	256 m
Restaurant Soraya	281 m
... und 179 weitere	

### Bildung

Landgrafen-Grundschule	192 m
Landgrafen-Grundschule	192 m
Märchenvilla Nermin&Manuela Dortmund-Ost	202 m
Rechtsanwalt Buchzik	242 m
Meisterschule	252 m
... und 39 weitere	

### Sonstiges

Norbert Post	253 m
Deutsche Bank SB-Stelle	469 m
Post (Finanzcenter)	477 m
Sparkasse Dortmund - ATM	530 m
UPS Access Point	705 m
... und 7 weitere	