

# Die ersten eigenen vier Wände zur Miete - Wohlfühlen bei VIVAWEST



## IHR ANSPRECHPARTNER

**Tobias Andernacht**  
Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 38011000

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

## AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller

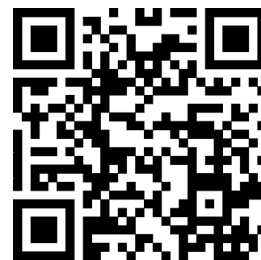
## ENERGIEAUSWEIS

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

## IHR OBJEKT

Julius-Hirsch-Straße 3  
44135 Dortmund

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	54 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 4
Bezugsfrei ab	31.07.2025
Kaltmiete	714,00 €
+ Nebenkosten	178,00 €
inkl. Heizkosten	87,00 €
Gesamtmiete	979,00 €
Kaution	2.142 €
Expose-Nr.	1849-196-M



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Lebensqualität gleich mit eingeplant

Zentral und modern wohnen und sich einfach rundum wohlfühlen – das ermöglicht das Kronprinzenviertel. Verteilt auf insgesamt 17 Gebäude mit einer bis zu fünfgeschossigen Bauweise inklusive Staffelgeschoss finden Sie in der Hertha-Hoffmann-Straße 1-11 und 2-6, Charlotte-Temming-Straße 1-3 sowie der Julius-Hirsch-Straße 2- 6 und 1-5 im Dortmunder Kaiserviertel unsere 242 barrierearmen Neubauwohnungen.

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 „1849-196-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

Eine Wohnung im Kronprinzenviertel ist Ihr Zuhause im Herzen von Dortmund - der ideale Ausgangspunkt für alles, was wichtig ist. Die neuen VIVAWEST-Mietwohnungen befinden sich an einem der Dreh- und Angelpunkte der Stadt, im Kaiserviertel: Zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants, genauso wie Ärzte und Apotheken erreichen Sie bequem zu Fuß – das gilt auch für den Anschluss von Bus und Bahn. Der historische Kaiserbrunnen ist heute einer der Mittelpunkte des lebendigen Viertels. Universität, Technologiepark, Messe, Stadion und alles, was sonst noch relevant sein könnte, liegen ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt. Kurz gesagt: Wer hier wohnt, hat es niemals weit. Mit der Anbindung an die B1/ A40 und an das örtliche ÖPNV-Netz punktet das Quartier auch für alle, die in den umliegenden Städten arbeiten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 118 freifinanzierte Mietwohnungen
- 124 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 36 bis 115 m<sup>2</sup>
- Ausstattung mit modernen Oberböden und einer Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage, elektrische Rollläden sowie mit Raufaser tapezierten, weiß gestrichenen Wänden
- Zeitlos ausgestattetes Bad mit bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper
- Zum Teil mit Gäste-WC
- Terrassen, Loggien oder Dachterrassen
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage
- 231 Tiefgaragenstellplätze, davon etwa über 100 Stellplätze mit einer Vorbereitung für E-Mobilität
- In der Miete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst und Hausmeisterservice

## 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



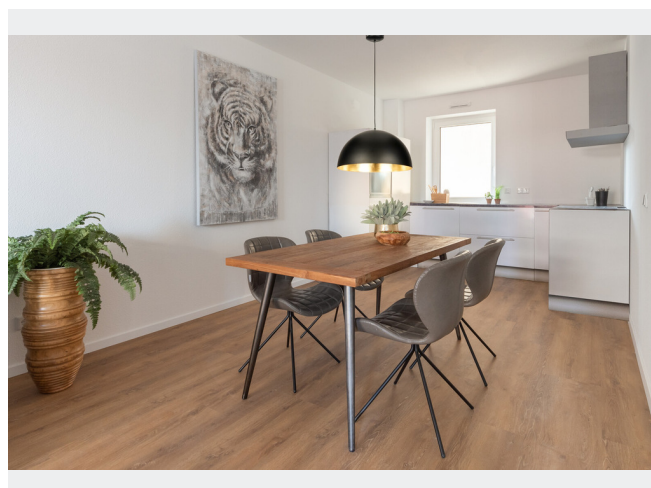
Beispiel Wohn-/Essbereich



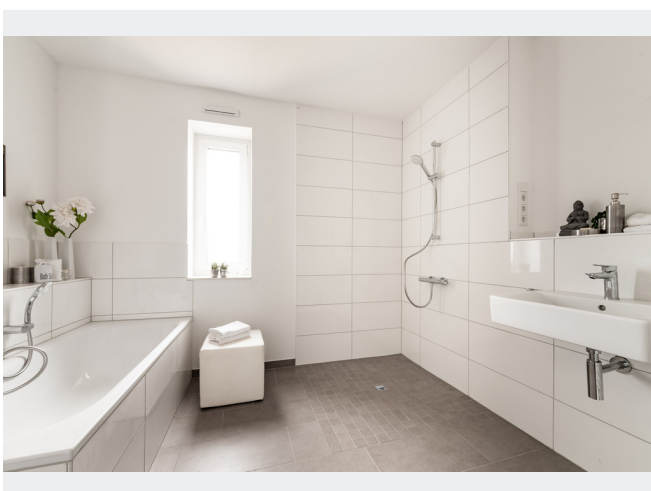
Vogelperspektive



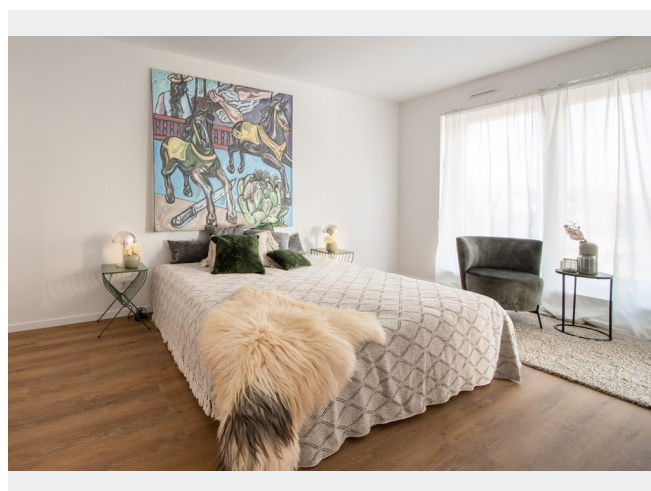
Außenansicht



Beispiel Küche



Beispiel Bad



Beispiel Schlafzimmer

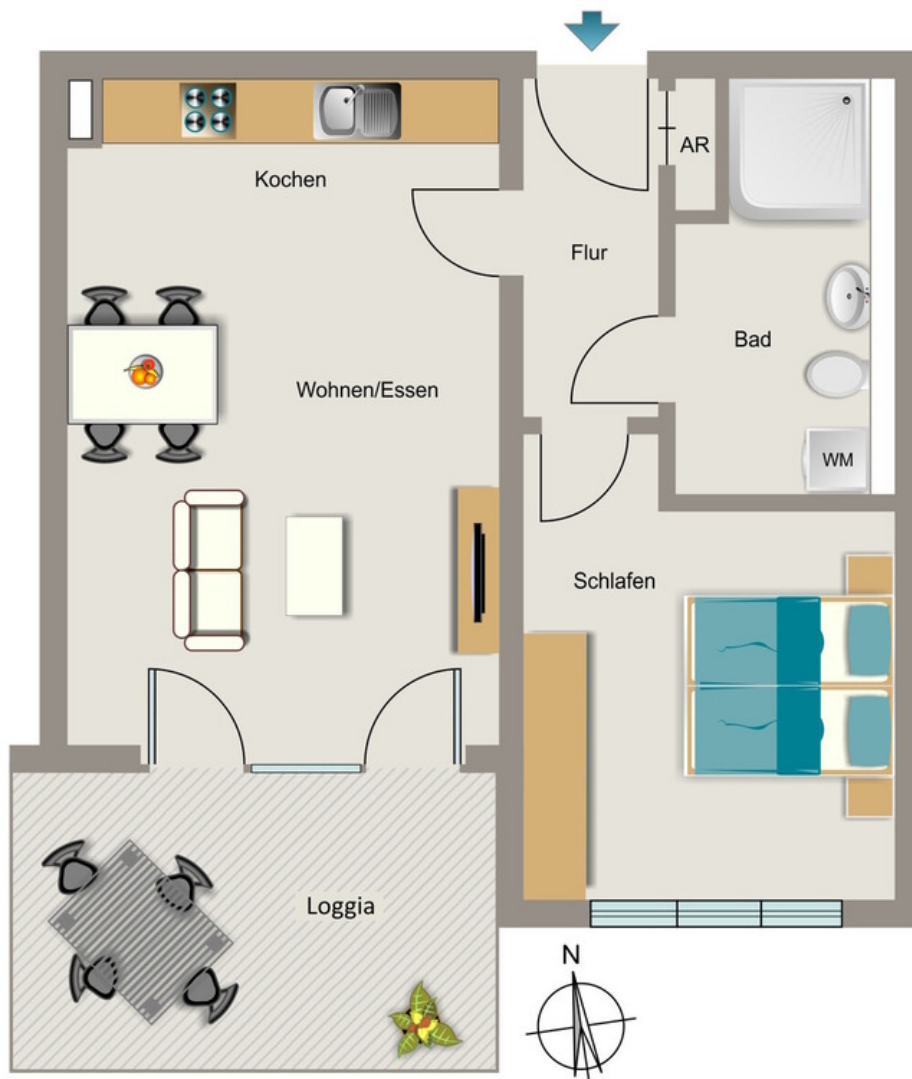
## BILDER



Kontakt per Messenger!



# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Westfalen Park	0 m
Güldane görgulu	0 m
Der Thüringer	44 m
Le Buffet	66 m
Stade Live - Dortmund	69 m
... und 360 weitere	

### Bildung

CompanyKids Ruhrpiraten - pme Familienservice	122 m
Rheinland Privatschule	183 m
Musikschule-Dortmund: MUSIKBOX	195 m
Leder Berensen - Dortmund	204 m
inlingua Sprachschule Dortmund	241 m
... und 53 weitere	

### Auto und Verkehr

Schützenstr	0 m
Ren Car Rental	228 m
Kampstraße	269 m
Reinoldikirche	282 m
Stadtgarten	321 m
... und 64 weitere	

### Einkaufen

Brackel	0 m
GALERIA Markthalle	66 m
Mühlen-Bäcker Vielhaber im Karstadt Perfetto	72 m
Bäckerei Zimmer GmbH	108 m
Bäcker Beckmann GmbH	133 m
... und 76 weitere	

### Sonstiges

ING-DiBa ATM	13 m
Briefkasten Deutsche Post	86 m
Sparkasse Dortmund - SB-Filiale	133 m
Sparkasse Dortmund - ATM	133 m
Dortmunder Volksbank	149 m
... und 61 weitere	

### Gesundheit und Soziales

ZYDOLAB	79 m
KFO am Markt, Dr. V. Rummel	79 m
ZahnärzteZentrum im Krüger-Haus	86 m
ZahnärzteZentrum im Krüger-Haus	86 m
Nemomed Versandapotheke	91 m
... und 195 weitere	