

## Vier Wände zum Wohlfühlen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Tobias Andernacht**

Nordsternplatz 1

45899 Gelsenkirchen

Telefon: 0209 380-11000

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

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

### IHR OBJEKT

In der Esche 10

44339 Dortmund

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 69 m<sup>2</sup>

Geschoss 2 von 3

Bezugsfrei ab 30.11.2024

Kaltmiete 795,00 €

+ Nebenkosten 191,00 €

inkl. Heizkosten 90,00 €

Gesamtmiete 1.076,00 €

Kaution 2.385 €

Expose-Nr. 1989-12-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Unsere 92 barrierearmen Neubauwohnungen, verteilt auf insgesamt sieben Mehrfamilienhäuser mit einer drei- oder viergeschossigen Bauweise, finden Sie in der Esche im beschaulichen Stadtteil Brechten.

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 „1989-12-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

Die neuen Mietwohnungen befinden sich nördlich der Dortmunder Innenstadt. Im Umkreis von wenigen Kilometern erreichen Sie zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten.

Von hier aus sind Sie bestmöglich an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Straßenbahn-Station „Wittichstraße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und mit der Linie U41 sind Sie in unter 20 Fahrminuten im Zentrum von Dortmund. Die Lage Ihres neuen Zuhauses bietet Ihnen über die A2, die Sie in weniger als 10 Fahrminuten erreichen, sowie über die B54 einen guten Anschluss an weitere Hauptverkehrsrouten des Ruhrgebiets und gewährleistet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Die nähere Umgebung zeichnet sich durch abwechslungsreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. In rund 2 Kilometer Entfernung finden Sie das Naturschutzgebiet Grävlingholz, das mit seinen naturbelassenen Wegen zu Spaziergängen einlädt und sportliche Aktivitäten bietet. Zudem gelangen Sie in nur 10 Fahrminuten in das Freizeit- und Naherholungsgebiet Fredenbaumpark, welches ein breites Spiel- und Sportangebot bietet. Für den kulturellen Ausgleich liegt direkt gegenüber des Parks das Naturmuseum.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 92 freifinanzierte Mietwohnungen
- 2 und 3-Zimmer-Wohnungen mit Größen von rund 56 bis 81m<sup>2</sup>
- Moderne Ausstattung mit Design-Vinyl-Böden, Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage, elektrisch betriebene Rollläden sowie mit Raufaser tapezierte, weiß gestrichene Wände und Decken
- Badezimmer mit bodengleichen Duschen, Duschtrennung aus Glas, Handtuchheizkörpern
- Terrasse oder Balkon
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage
- Privater Kellerraum zu jeder Wohnung
- 94 Außenstellplätze
- In der Miete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst und einen 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 Fernsender 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 Wohnen/Essen



Vorderansicht



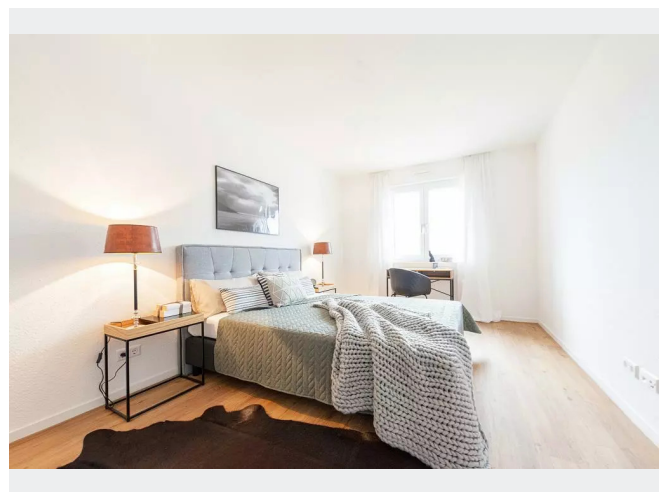
Rückansicht



Rückansicht

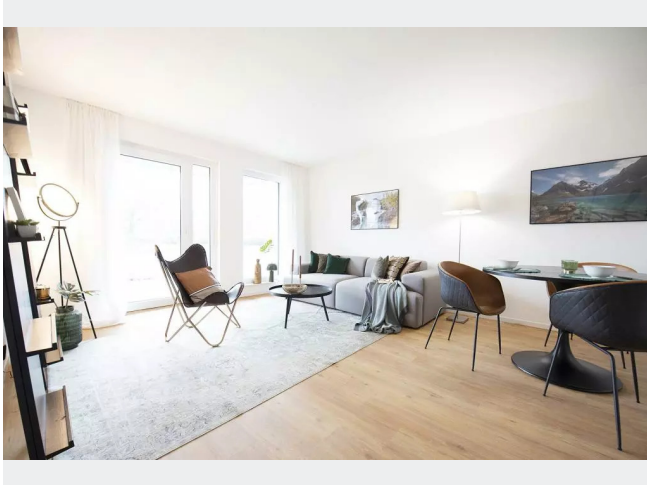


Vogelperspektive



Beispiel Schlafen

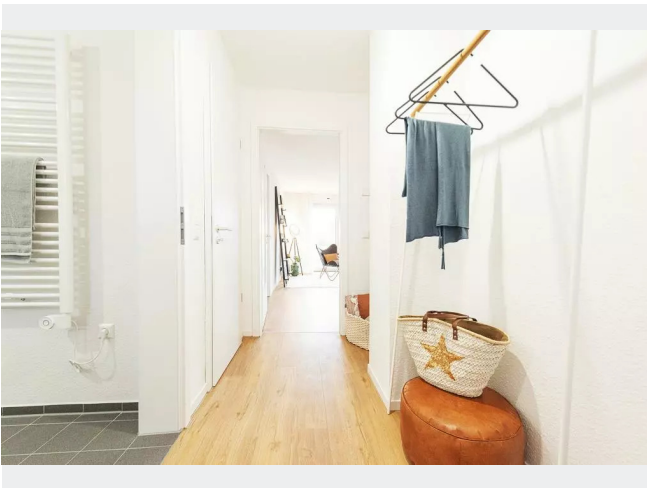
## BILDER



Beispiel Wohnen



Beispiel Bad



Beispiel Flur



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| star Tankstelle          | 116 m |
| star Tankstelle          | 116 m |
| Wittichstraße            | 181 m |
| Höhenangst "Komma Runna" | 413 m |
| Maienweg                 | 434 m |
| ... und 2 weitere        |       |

### Sonstiges

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Deutsche Post Filiale 611 | 225 m |
| Briefkasten Maienweg      | 381 m |
| Parkstation 158           | 468 m |
| ATM Dortmunder Volksbank  | 933 m |
| Sparkasse Dortmund - ATM  | 944 m |
| ... und 1 weitere         |       |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| star Tankstelle                       | 116 m |
| Physio fit&aktiv Muskelbude Brechten  | 144 m |
| Enders Sport & Therapie GbR           | 224 m |
| H. G. Hiddemann                       | 337 m |
| Eat Brechten - DAS BESTE AUS DEM POTT | 655 m |
| ... und 8 weitere                     |       |

### Einkaufen

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| star Tankstelle       | 116 m |
| REWE Thomas           | 228 m |
| Malzers Backstube     | 230 m |
| ALDI                  | 652 m |
| Netto Marken-Discount | 660 m |
| ... und 1 weitere     |       |

### Bildung

|  |       |
|--|-------|
| Elementary School Brechten (South Building)                                      | 205 m |
| Elementary School Brechten (South Building)                                      | 205 m |
| Kath. Kita St. Antonius  | 392 m |
| Evangelische Kindertageseinrichtung Brechtener Heide                             | 498 m |
| Förderverein des Kindergartens der evangelischen Kirchen- gemeinde Brechten e.V. | 629 m |
| ... und 2 weitere  |       |

### Gesundheit und Soziales

|   |       |
|---|-------|
| Zahnarztpraxis Dr. med. dent. Daniel Lamers | 222 m |
| Dr. Volkmar Drummer                         | 391 m |
| Dr. med. Maria Ghaznawi                     | 432 m |
| Dr. Karl-Heinz Tröster                      | 530 m |
| Pothmann                                    | 642 m |
| ... und 6 weitere                           |       |