

## Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Tobias Andernacht**

Im Defdahl 10a  
44141 Dortmund  
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

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp:
- Energieeffizienzklasse:
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Umweltwärme

### IHR OBJEKT

In der Esche 23  
44339 Dortmund

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	56 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	31.05.2025

Kaltmiete	644,00 €
+ Nebenkosten	157,00 €
inkl. Heizkosten	73,00 €
Gesamtmiete	874,00 €
Kaution	1.932 €

Expose-Nr.	1989-91-M
------------	-----------



## 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 „1989-91-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 Grävingholz, 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



Rückansicht



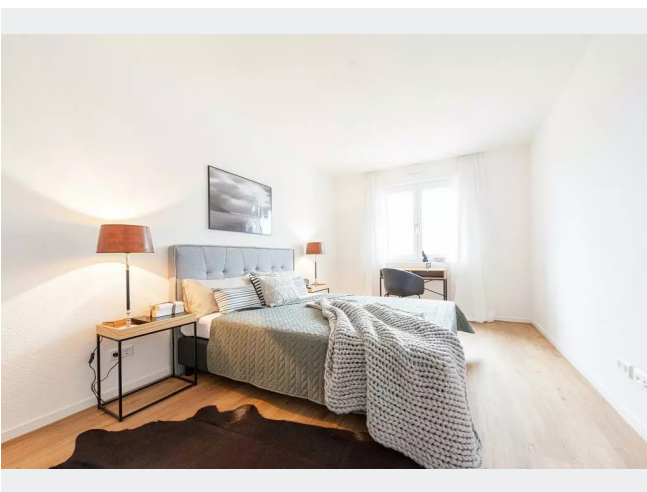
Vorderansicht



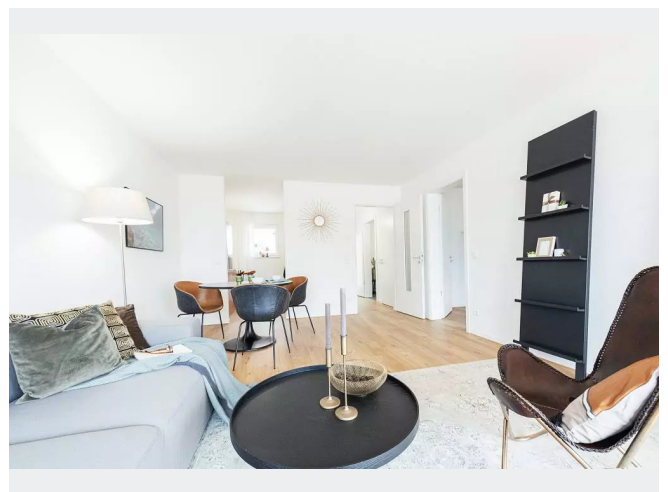
Rückansicht



Vogelperspektive

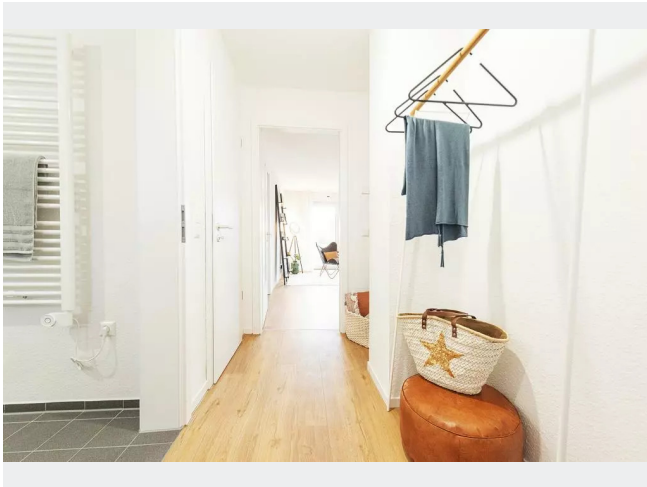


Beispiel Schlafen

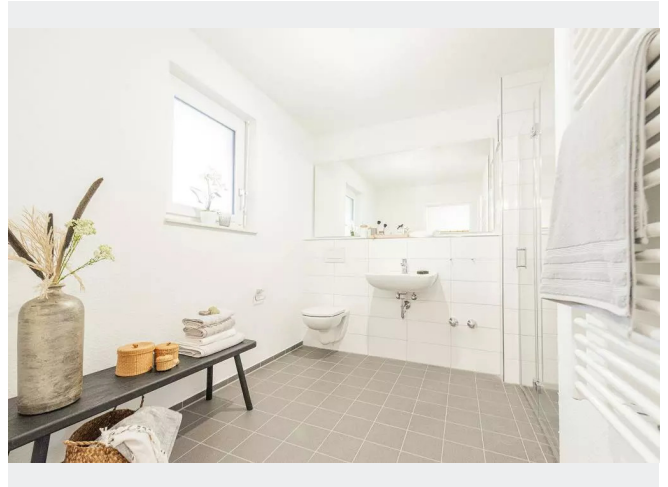


Beispiel Wohnen/Essen

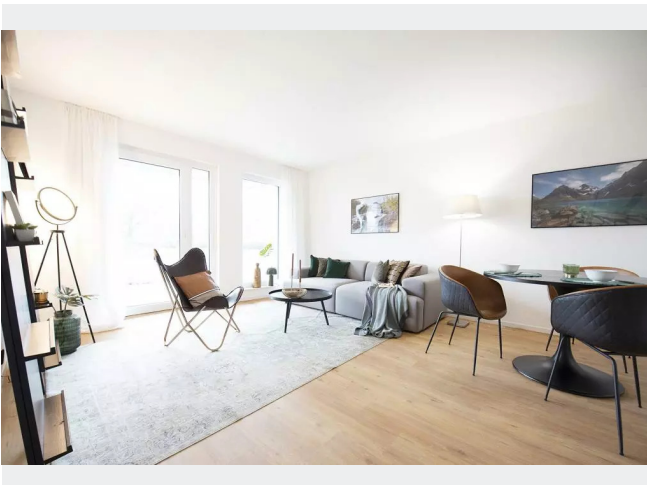
## BILDER



Beispiel Flur



Beispiel Bad



Beispiel Wohnen



**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

☎ 0209 380-11000    📩 VivawestWohnen    📞 0151 7277077

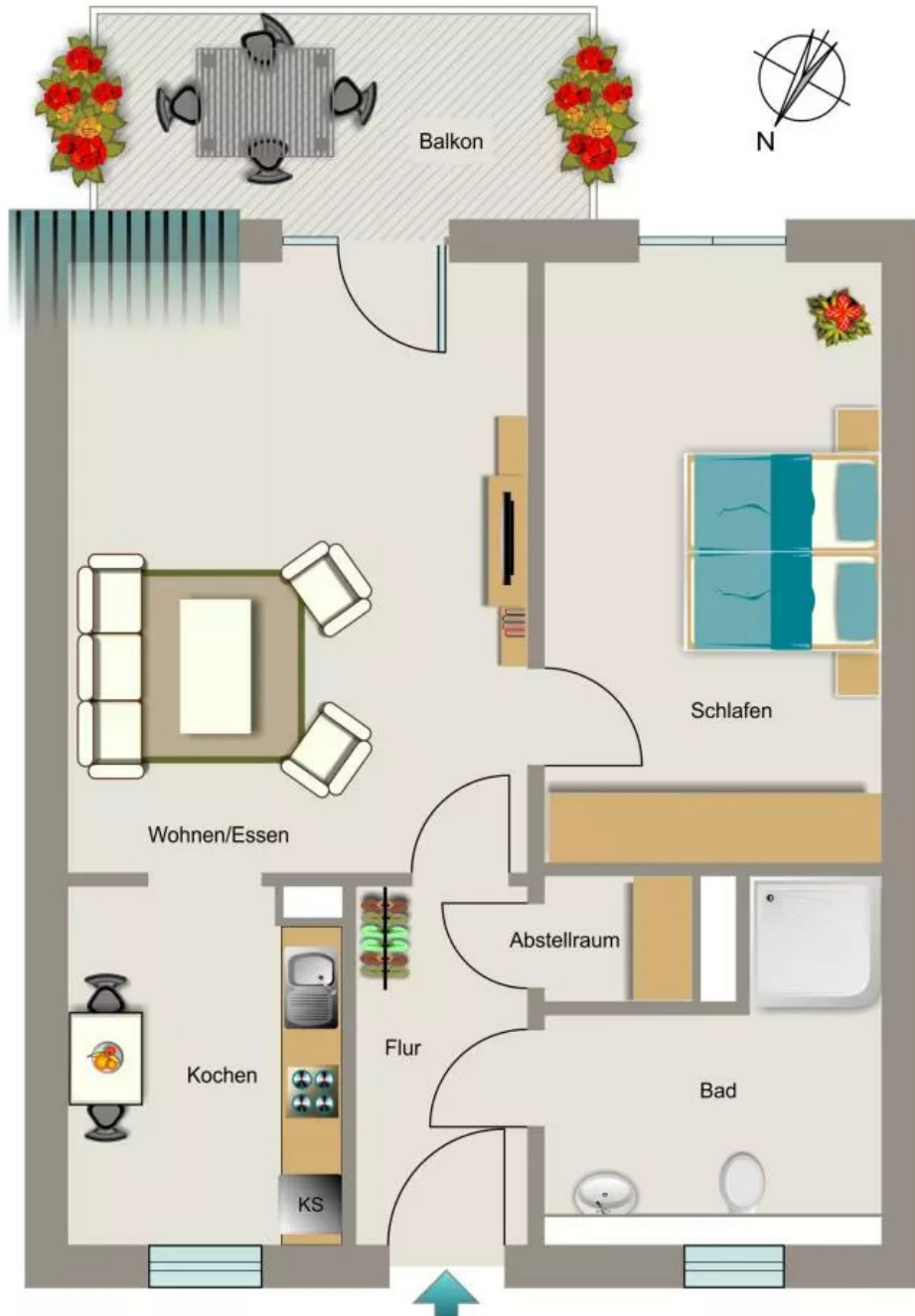
💬 VVWCHAT    🤖 Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

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

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

star Tankstelle	82 m
star Tankstelle	82 m
Wittichstraße	111 m
Höhenangst "Komma Runna"	350 m
Drivetechn24 (Onlineshop mit Autoradio-Einbauservice)	434 m
... und 2 weitere	

### Bildung

Elementary School Brechten (South Building)	278 m
Elementary School Brechten (South Building)	278 m
Kath. Kita St. Antonius	360 m
Evangelische Kindertageseinrichtung Brechtener Heide	445 m
Förderverein des Kindergartens der evangelischen Kirchen- gemeinde Brechten e.V.	586 m
... und 2 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

star Tankstelle	82 m
Enders Sport & Therapie GbR	155 m
Physio fit&aktiv Muskelbude Brechten	172 m
H. G. Hiddemann	265 m
Eat Brechten - DAS BESTE AUS DEM POTT	593 m
... und 7 weitere	

### Einkaufen

star Tankstelle	82 m
REWE Thomas	156 m
Malzers Backstube	157 m
Netto Marken-Discount	592 m
ALDI Nord	592 m
... und 1 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Zahnarztpraxis Dr. med. dent. Daniel Lamers	151 m
Dr. Volkmar Drummer	363 m
Dr. med. Maria Ghaznawi	453 m
Dr. Karl-Heinz Tröster	505 m
Apotheke Streich Brechten	603 m
... und 7 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 611	154 m
Briefkasten Maienweg	428 m
Parkstation 158	542 m
ATM Dortmunder Volksbank	869 m
Sparkasse Dortmund - ATM	880 m
... und 1 weitere	