

Vier Wände zum Wohlfühlen.



IHR ANSPRECHPARTNER

Anna Schütte

Im Defdahl 10a
44141 Dortmund
Telefon: 0231 39693-26044

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m²*a)

IHR OBJEKT

Lütgenholz 23
44145 Dortmund

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	54 m ²
Geschoss	3 von 4
Bezugsfrei ab	01.08.2026
Kaltmiete	468,00 €
+ Nebenkosten	221,00 €
inkl. Heizkosten	75,00 €
Gesamtmieter	764,00 €
Kaution	1.404 €
Expose-Nr.	1171-27-M



OBJEKTBSCHREIBUNG

Schön geschnittene 2,5 Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1171-27-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

LAGE

Diese Wohnung in sauberer, gepflegter Umgebung und umringt von den charmanten Gründerzeit-Altbauten der nördlichen Innenstadt befindet sich mitten im Herzen des aufstrebenden Trendviertels Borsig-West in einer ruhigen Seitenstraße. Grünflächen und Naturgebiete wie der Hoeschpark oder die Heroldwiese sind fußläufig erreichbar und machen den Standort gleichermaßen kinderfreundlich wie sportgerecht.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das neue WEZ Einkaufszentrum an der Bornstraße. Wer auf größere Shoppingtour gehen will, erreicht die Innenstadt in wenigen Gehminuten oder über das eng getaktete ÖPNV-Netzwerk. Auch mit dem PKW haben Sie eine hervorragende Anbindung und erreichen in kurzer Zeit die Autobahnen 2, 40 und 45 sowie die Bundesstraße 236.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wird komplett modernisiert anschließend findet man folgende Ausstattungsmerkmale vor:

- * großer Balkon
- * Tageslichtbad mit Badewanne
- * weißer Fliesenspiegel in der Küche
- * Bodenbeläge und weitere Gegenstände können vom Vormieter übernommen werden.
- * Wohnung wird vermietet ohne Einbauküche vermietet

Die Bilder sind Beispielbilder aus einer Musterwohnung

Frühestmögliches Einzugsdatum ist der 01.08.2026

SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrem Kundencenter 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

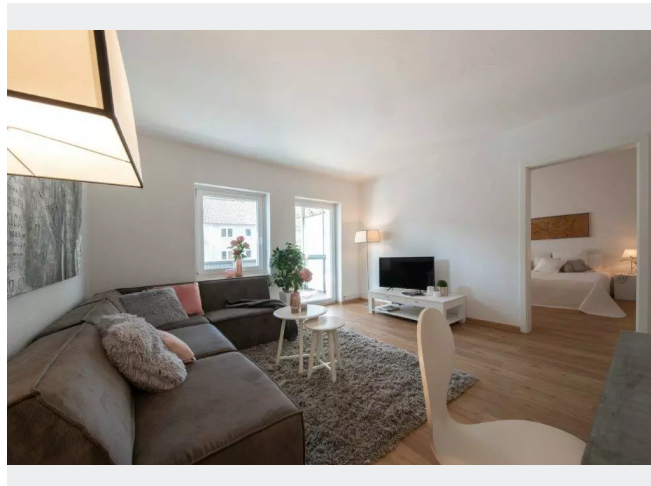
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter www.vivawest.de/vermietungsversprechen finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

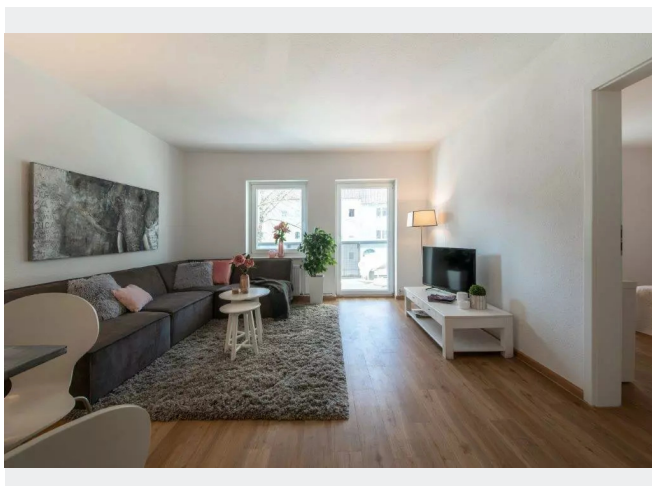
BILDER



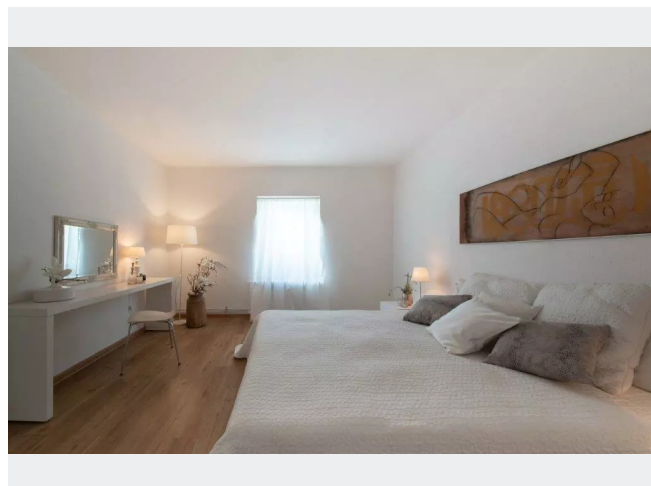
Aussenansicht



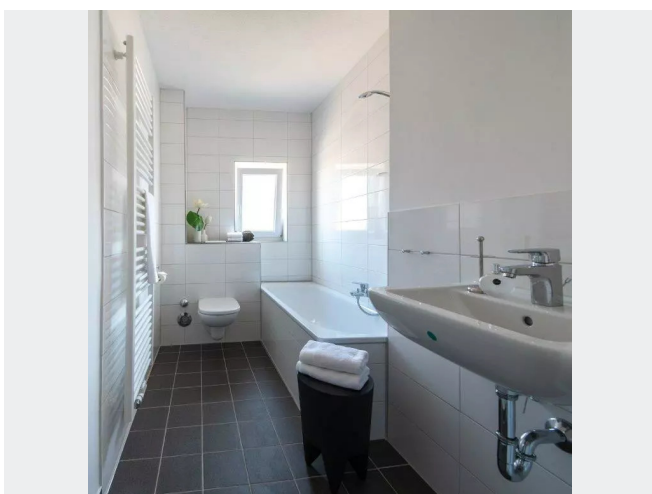
Wohnzimmer



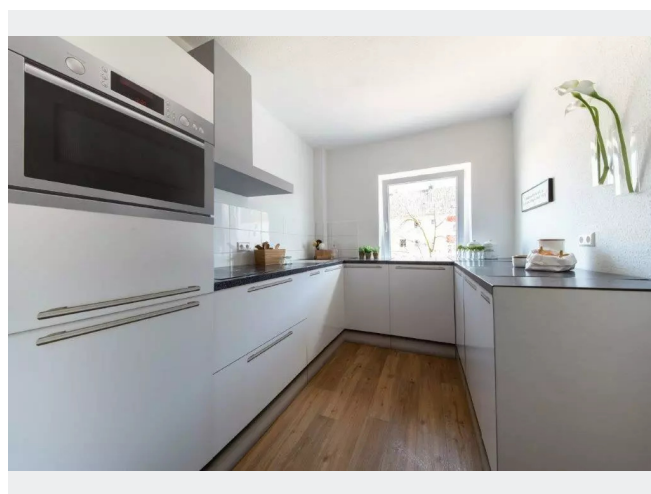
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche

BILDER



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Einkaufen

brkat	106 m
DEPO - Ihr mediterraner Markt	118 m
bulgarische lebensmittel veliko tarnovo	163 m
Fatah ozmo	243 m
Shtura Restaurant	300 m
... und 62 weitere	

Sonstiges

Sparkasse Dortmund - ATM	345 m
Sparkasse Dortmund - SB-Filiale	345 m
Deutsche Post Filiale	369 m
Euronet - Geldautomat - ATM	422 m
Briefkasten	511 m
... und 20 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Hundewiese Oestermärsch	123 m
Fouta Afrikanische Spezialitäten	129 m
Dönerfair	178 m
Gaststätte Actien-Becher	181 m
Gaststätte Actien-Becher	181 m
... und 225 weitere	

Auto und Verkehr

Car Service By ED	125 m
Enscheder Straße	126 m
Werkstatt Autoservice	132 m
Borsig Car Service	133 m
P & P Automobile Kfz-Handel und Transporte GmbH	138 m
... und 58 weitere	

Gesundheit und Soziales

Handy Arzt	180 m
Borsigmed, family doctors Dortmund	264 m
Preussen Pharmacy	333 m
Herr Dr. Erich Mertes	334 m
ABE Schuldnerhilfe Michael Bußmann	336 m
... und 87 weitere	

Bildung

Kindertagesstätte El. Bienchen e.V.	190 m
Grundschule Kleine Kielstraße	343 m
Grundschule Kleine Kielstraße	343 m
Elterncafé Oesterholz Grundschule	485 m
Elterncafé Oesterholz Grundschule	485 m
... und 27 weitere	