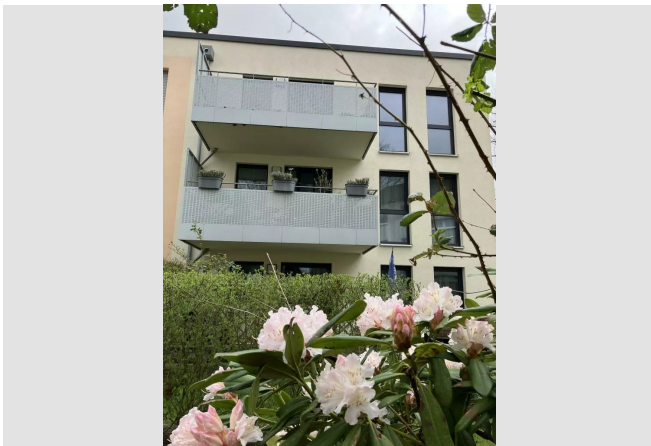


Erstbezug: Willkommen in Ihrem modernen und barrierearmen Zuhause



IHR ANSPRECHPARTNER

Sina Loock

Im Defdahl 10a
44141 Dortmund
Telefon: 0231 39693-0

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1
45889 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Garage / Stellplatz
- Keller

IHR OBJEKT

Walkmühlenweg 11a
44369 Dortmund

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	84 m²
Geschoss	0 von 3
Bezugsfrei ab	01.09.2025
Kaltmiete	919,00 €
+ Nebenkosten	317,00 €
inkl. Heizkosten	102,00 €
Gesamtmieta	1.338,00 €
Kautia	2.757 €
Expose-Nr.	1840-16-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die 3,5- Zimmer- Wohnung hat einen klar strukturierten, barrierearmen Grundriss und spricht sowohl Singles als auch Paare aller Altersgruppen sowie Kleinfamilien an. Alle Wohnräume sind mit Design Vinyl in Holzoptik ausgestattet. Die Wände und Decken sind bereits mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Zur zeitlosen, komfortablen Ausstattung gehören zudem elektrische Rollläden an den Terrassen- und Balkonfenstern, geflieste Bäder mit bodengleichen Duschen und teilweise zusätzlicher Badewanne. Die Wohnungen im ab dem ersten Obergeschoss überzeugen mit einem einladenden Balkon. Ein Aufzug ermöglicht den stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen und Kellerräumen. Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwert-Therme mit solarer Unterstützung. Ein Außenstellplatz kann vor den Häusern entgeltlich angemietet werden.

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 „1840-16-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

Das VIVAWEST-Quartier befindet sich in Dortmund-Huckarde in der Insterburgsiedlung im Westen von Dortmund. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Grundschulen sind schnell zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar. Die Verkehrsinfrastruktur ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Dortmunder Innenstadt und zu weiter entfernten Regionen. Die Haltestelle der Linie U47 erreichen Sie in wenigen Gehminuten und ein Anschluss an die A45 ist rund fünf Kilometer entfernt. In der Freizeit laden die umliegenden gemütlichen Cafés und die Restaurants zum Verweilen ein. Der benachbarte Emscher-Weg eignet sich hervorragend für einen schönen Spaziergang, zum Fahrradfahren oder sonstigen sportlichen Aktivitäten. Abwechslung im Grünen und am Wasser finden Sie im Hallerey Naturschutzgebiet und im Revierpark Wischlingen. Kulturinteressierte haben neben dem Konzerthaus zahlreiche Museen in Dortmund zur Auswahl, die mit außergewöhnlichen Ausstellungen beeindrucken.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Alle Wände mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- Vinyl-Design-Böden
- Rollläden
- Gegensprechanlage
- Geflieste Bäder mit bodengleicher Dusche und/oder Badewanne
- Handtuchheizkörpern im Badezimmer
- Barrierefreie Ausstattung mit Aufzugsanlage in allen Gebäuden
- Privater Kellerraum zu jeder Mietwohnung
- Außenstellplätze können separat angemietet werden

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 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 finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

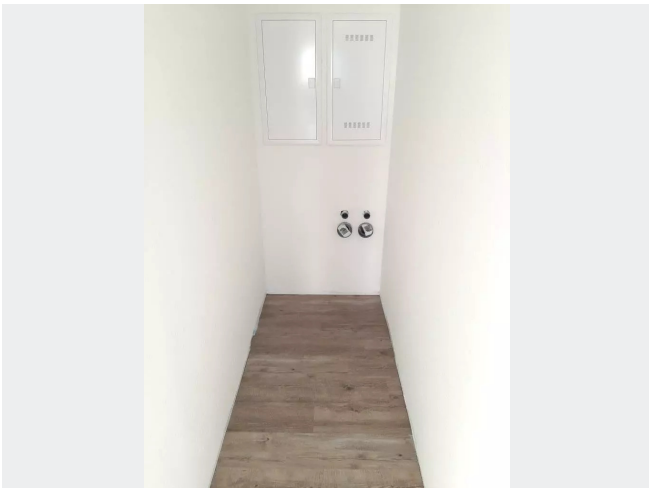
BILDER



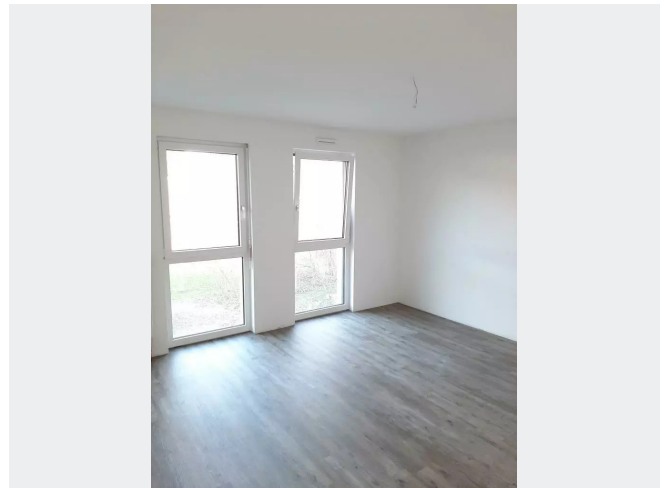
Balkon Beispiel



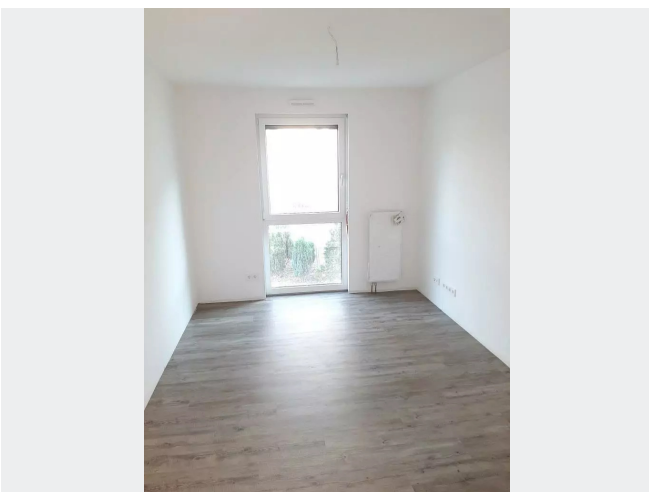
vwest_rundgang_virtuell_0819.p



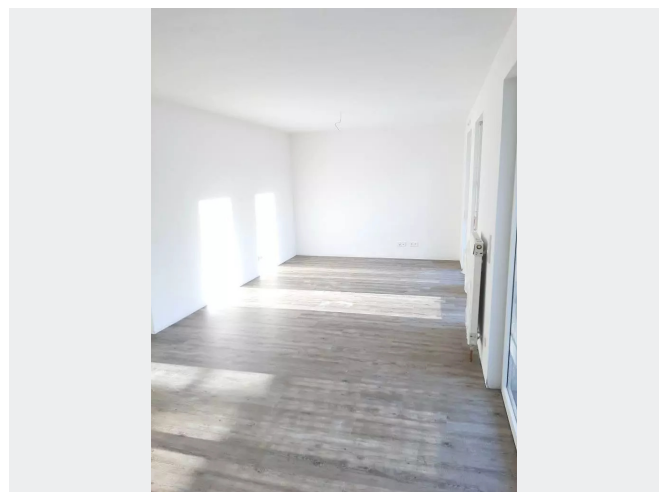
Abstellkammer Beispiel



Schlafzimmer Beispiel

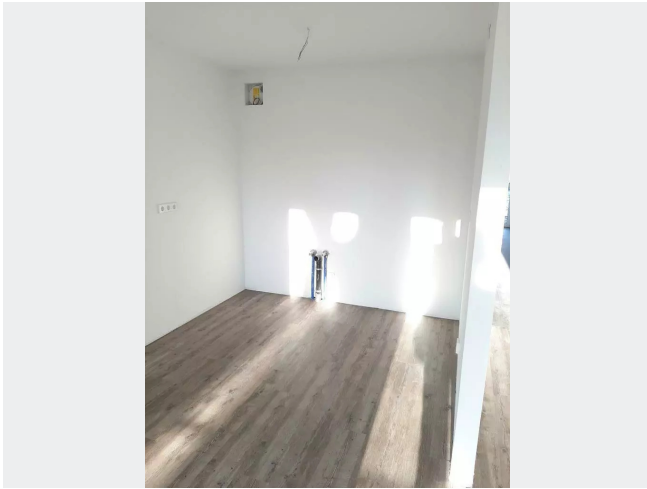


Kinderzimmer Beispiel

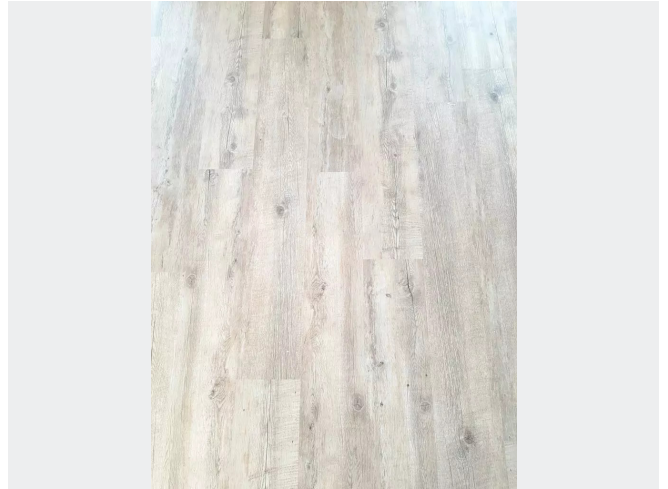


Wohnzimmer Beispiel

BILDER



Wohnküche



Fußboden Beispiel



Hauseingang Walkmühlenweg 11a



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Freizeit, Kultur, Tourismus

Pizzeria il merlo	210 m
EAT HAPPY	352 m
Kerstins. NORDISCH-WESTFÄLISCH in der Alten Mühle.	
Restaurant&Catering.	359 m
Bäckerei Büsch	378 m
Restaurant Rosmarin am Dom	462 m
... und 15 weitere	

Sonstiges

Sparkasse Dortmund - ATM	604 m
Deutsche Post	660 m
Stift und Papier Schreibwaren Groß- und Einzelhandel GmbH	661 m
Volksbank Dortmund-Nordwest eG - Filiale Huckarde	675 m
Briefkasten	822 m

Auto und Verkehr

Insterburger Straße	276 m
Esso Station Dortmund Huckarder Str	362 m
Huckarde Abzweig	536 m
AVIA	543 m
Ulrich Kfz-Service GmbH KFZ-Reparaturen	577 m
... und 12 weitere	

Einkaufen

EDEKA Nüsken	349 m
Bäckerei Büsch	378 m
Restaurant Rosmarin am Dom	462 m
Netto Marken-Discount	584 m
Beckmanns	634 m
... und 2 weitere	

Gesundheit und Soziales

Dr.med. Andreas Wiencek	474 m
Dr. med. Susanne Mieth	493 m
MVZ Kardiologie Dortmund	496 m
Drs. Christian	496 m
Chirurgische Arztpraxis Dortmund Huckarde	504 m
... und 27 weitere	

Bildung

Urbanus-Grundschule Dortmund	475 m
Urbanus-Grundschule Dortmund	475 m
Galina Medvesek Klavierunterricht in Dortmund	589 m
Robert Resinek	636 m
RuFa Kita Muku	793 m
... und 3 weitere	