

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

### AUSSTATTUNG

- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Schimmelreiterweg 1  
44339 Dortmund

|                |           |
|----------------|-----------|
| Zimmer         | 3         |
| Wohnfläche ca. | 70 m²     |
| Geschoss       | 2 von 3   |
| Bezugsfrei ab  | ab sofort |

|                  |          |
|------------------|----------|
| Kaltmiete        | 629,00 € |
| + Nebenkosten    | 190,00 € |
| inkl. Heizkosten | 62,00 €  |
| Gesamtmiете      | 881,00 € |
| Kautіon          | 1.887 €  |

|            |            |
|------------|------------|
| Expose-Nr. | 19175-18-M |
|------------|------------|



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Mehrfamilienhäuser mit dreigeschossiger Bauweise finden Sie im beschaulichen Stadtteil Brechten.

Unsere beliebten Mehrfamilienhäuser erhielten im Jahr 2017 eine Verjüngungskur. Die moderne Fassadengestaltung und der Zugang über sogenannte Laubengänge machen das Wohnen hier besonders. Alle Wohneinheiten verfügen über nach Süden ausgerichtete Balkone.

Die angebotene Wohnung verfügt über ein saniertes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, sowie einer geräumigen Küche.

Im Keller des Hauses gibt es eigene Waschmaschinenstellplätze und einen Trockenraum.

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 „19175-18-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Wohnung befindet 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

- modern und hell gefliestes Duschbad
- Handtuchheizkörper
- neue Innentüren in weiß
- neue Elektroinstallation
- für die Tapezierung vorbereitet
- Balkon
- Rauchwarnmelder
- Multimediaanschluss
- Zentralheizung Gas
- separate Mieterkeller
- Waschkeller
- Fahrradkeller

## 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

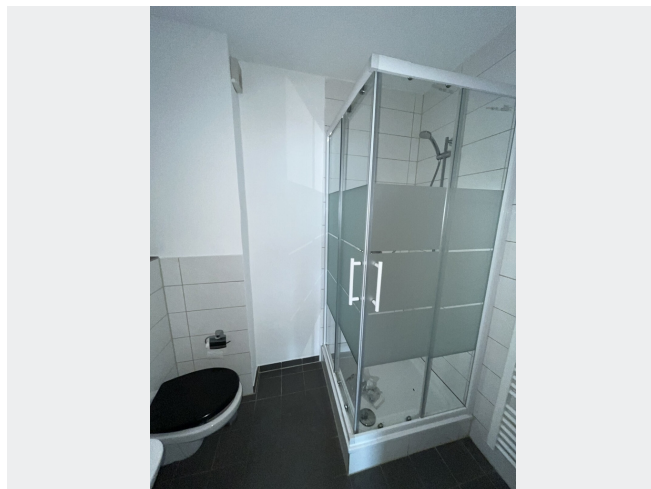
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



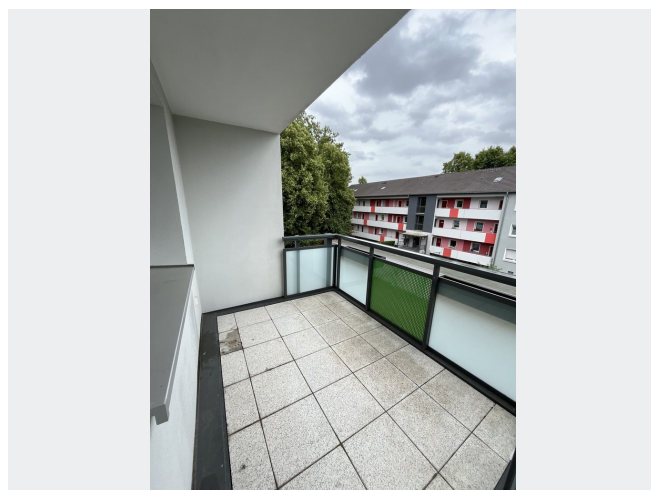
Außenansicht



Beispiel Badezimmer



Beispiel Wohnzimmer

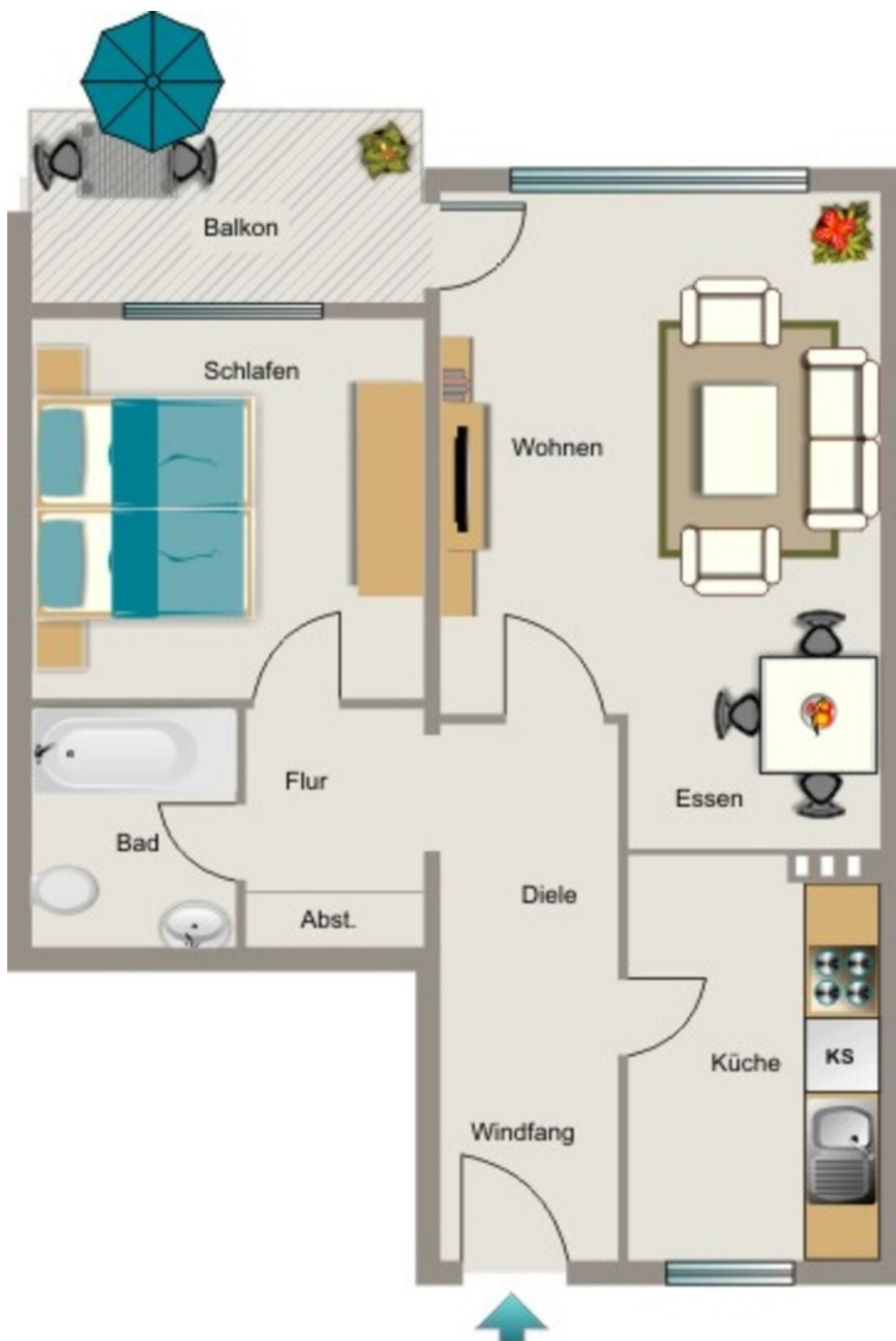


Beispiel Balkon



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Physio fit&aktiv Muskelbude Brechten | 102 m |
| star Tankstelle                      | 153 m |
| Enders Sport & Therapie GbR          | 236 m |
| H. G. Hiddemann                      | 428 m |
| Eat Brechten                         | 776 m |
| ... und 3 weitere                    |       |

### Bildung

|                                                                                     |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Elementary School Brechten (South Building)                                         | 289 m |
| Elementary School Brechten (South Building)                                         | 289 m |
| Evangelische Kindertageseinrichtung Brechtener Heide                                | 354 m |
| Kath. Kita St. Antonius                                                             | 589 m |
| Förderverein des Kindergartens der evangelischen Kirchen-<br>gemeinde Brechten e.V. | 805 m |
| ... und 3 weitere                                                                   |       |

### Auto und Verkehr

|                                                       |       |
|-------------------------------------------------------|-------|
| star Tankstelle                                       | 153 m |
| star Tankstelle                                       | 153 m |
| Wittichstraße                                         | 221 m |
| Drivetechn24 (Onlineshop mit Autoradio-Einbauservice) | 265 m |
| Maienweg                                              | 303 m |
| ... und 3 weitere                                     |       |

### Einkaufen

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| star Tankstelle       | 153 m |
| REWE Thomas           | 250 m |
| Malzers Backstube     | 260 m |
| Netto Marken-Discount | 754 m |
| ALDI Nord             | 781 m |

### Gesundheit und Soziales

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Dr. Volkmar Drummer                         | 187 m |
| Dr. med. Maria Ghaznawi                     | 230 m |
| Zahnarztpraxis Dr. med. dent. Daniel Lamers | 240 m |
| Dr. Karl-Heinz Tröster                      | 313 m |
| Apotheke Streich Brechten                   | 792 m |
| ... und 4 weitere                           |       |

### Sonstiges

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Deutsche Post Filiale 611 | 247 m |
| Briefkasten Maienweg      | 265 m |
| Parkstation 158           | 579 m |