

# Grenzenlos wohlfühlen! Mit einer Wärmepumpe als Heizung.



## IHR ANSPRECHPARTNER

### **Tobias Andernacht**

Im Defdahl 10a  
44141 Dortmund  
Telefon: 0209 38011000

### **VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

## AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

## IHR OBJEKT

Menglinghauser Straße 10  
44227 Dortmund

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Zimmer           | 2         |
| Wohnfläche ca.   | 47 m²     |
| Geschoss         | 1 von 3   |
| Bezugsfrei ab    | ab sofort |
| Kaltmiete        | 503,00 €  |
| + Nebenkosten    | 139,63 €  |
| inkl. Heizkosten | 38,00 €   |
| Gesamtmiete      | 680,63 €  |
| Kaution          | 1.509 €   |
| Expose-Nr.       | 260-2-M   |



## ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das gesamte Wohnquartier wurde 2025 umfangreich und energieeffizient modernisiert.

Zur Ausstattung gehören Rollläden, großzügige Balkone und moderne Badezimmer.

Die Decken sind tapeziert und weiß gestrichen.

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 „260-2-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Balkon
- Dusche
- Rollläden
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Zentralheizung Wärmepumpe
- Multimediaanschluss

## LAGE

- zentrale, verkehrsgünstige Lage
- Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
- der nahegelegene Vorort Hombruch bietet eine Vielzahl an Geschäften, sowie gastronomischen Einrichtungen

## 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

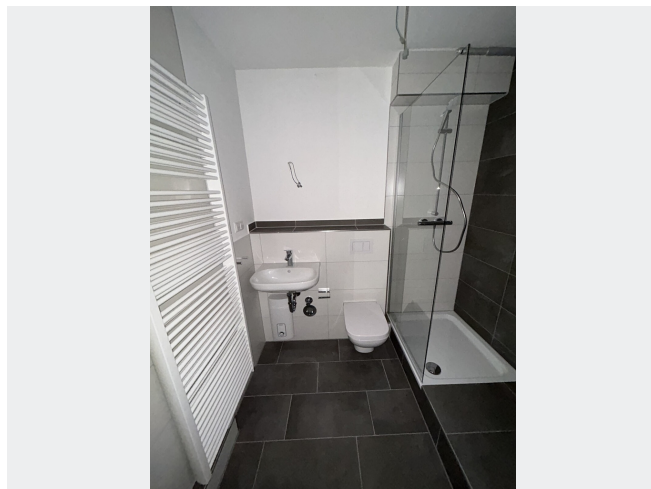
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

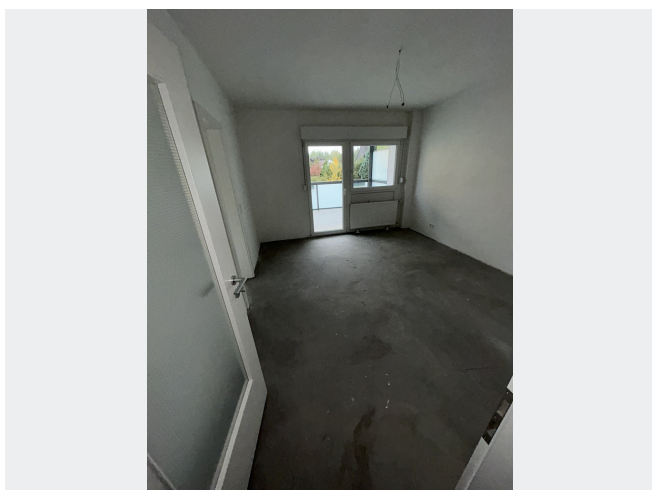
## BILDER



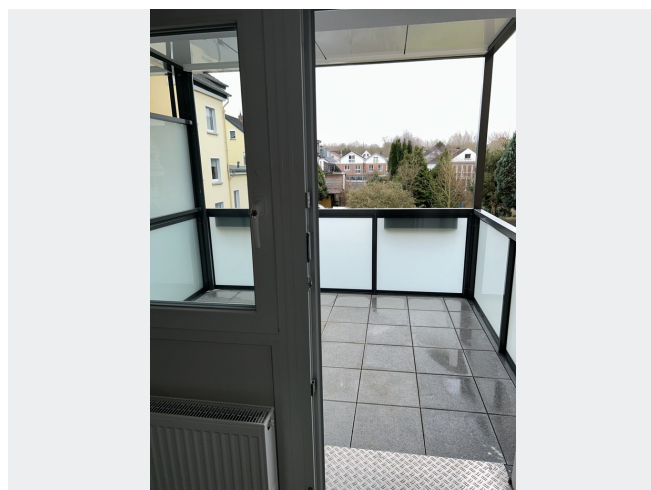
Neue Balkone



Beispiel Badezimmer



Beispiel Wohnzimmer



Menglinghauser Str. 10, 1.OG r



Fassade



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Kindertagesstätte Villa Kunterbunt e.V. | 50 m  |
| Brüder-Grimm-Grundschule                | 420 m |
| Brüder-Grimm-Grundschule                | 420 m |
| Fabido Bogen Kita                       | 423 m |
| Fabido Bogen Kita                       | 423 m |
| ... und 12 weitere                      |       |

### Einkaufen

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Burnaes Dortmund                                    | 195 m |
| Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Kaufland Hombruch | 264 m |
| Harkortbogen-Center                                 | 298 m |
| Kaufland Dortmund-Hombruch                          | 301 m |
| Kaufland Dortmund-Hombruch                          | 301 m |
| ... und 21 weitere                                  |       |

### Sonstiges

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Deutsche Post Filiale 410 | 119 m |
| Briefkasten               | 133 m |
| ATM - Euronet             | 263 m |
| Deutsche Post Filiale 596 | 276 m |
| Packstation               | 298 m |
| ... und 10 weitere        |       |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Restaurant Lennis                                   | 141 m |
| Pizzeria PePee                                      | 154 m |
| Olympia Grill                                       | 158 m |
| CrossFit Dortmund                                   | 238 m |
| Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Kaufland Hombruch | 264 m |
| ... und 63 weitere                                  |       |

### Auto und Verkehr

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Werkstatt Carlos So          | 169 m |
| Dortmund-Barop Station       | 180 m |
| Barop                        | 186 m |
| Exklusiv Premium Car Service | 203 m |
| Automobile Kater             | 207 m |
| ... und 29 weitere           |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Droste                                        | 188 m |
| Apotheke im Harkortbogen Inh. Dr. H. Erfanian | 293 m |
| Podologie Lyudmyla Linetska                   | 502 m |
| Herr Christoph Conze                          | 521 m |
| Herr Armin Bergfeld                           | 521 m |
| ... und 65 weitere                            |       |