

# Grenzenlos wohlfühlen! Mit einer Wärmepumpe als Heizung.



## IHR ANSPRECHPARTNER

### Antje Pleuger

Im Defdahl 10a  
44141 Dortmund  
Telefon: 0231 39693-26010

### VIVAWEST Wohnen GmbH

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

## AUSSTATTUNG

- Garten
- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

## IHR OBJEKT

Menglinghauser Straße 56  
44227 Dortmund

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	67 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	756,00 €
+ Nebenkosten	192,63 €
inkl. Heizkosten	87,00 €
Gesamtmiete	1.035,63 €
Kaution	2.268 €
Expose-Nr.	279-13-M



## ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Umweltwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Das gesamte Wohnquartier wurde 2025 umfangreich und energieeffizient modernisiert.

Zur Ausstattung gehören Rolläden, großzügige Balkone und moderne Bäder.

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 „279-13-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

## LAGE

Lage:

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

## SONSTIGES

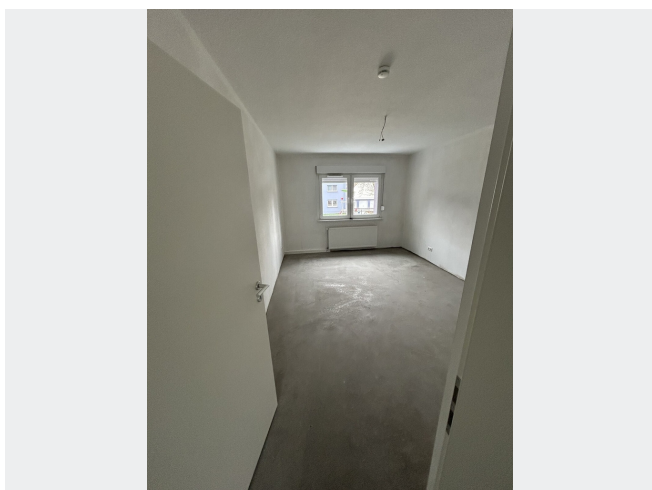
## BILDER



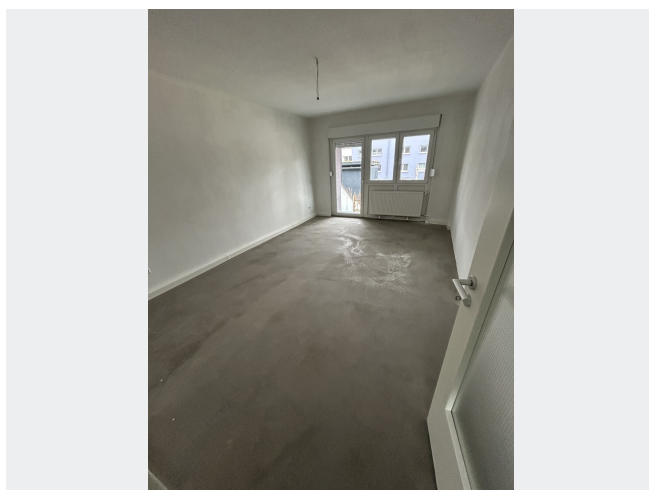
Menglinghauser Str. 56



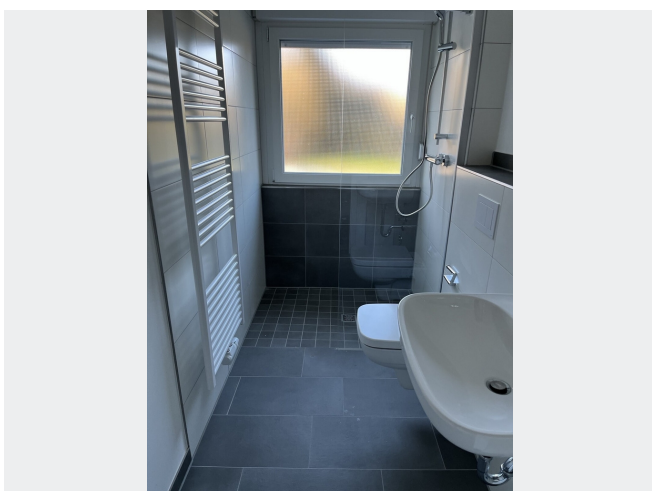
Terrassenzugang



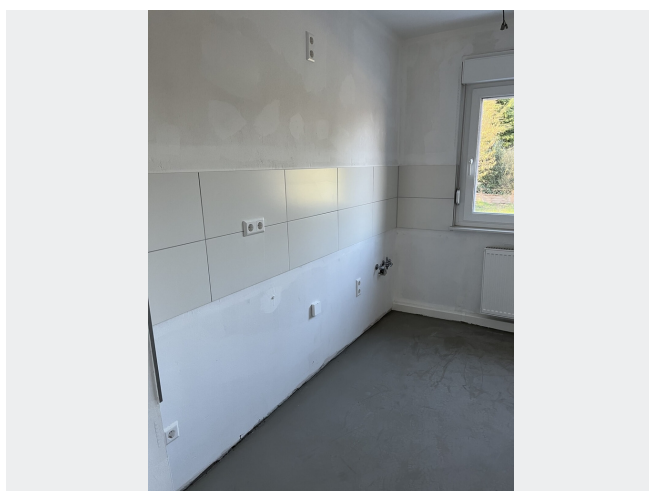
Kinderzimmer



Wohnzimmer



Bad



Küche

## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



Proprietätsplan, nicht maßstabgetreu

## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Restaurant Lennis	337 m
CrossFit Dortmund	451 m
Pizzeria PePee	577 m
Olympia Grill	601 m
Thongmai Thaimassage - Dortmund	640 m
... und 36 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Droste	643 m
Apotheke im Harkortbogen Inh. Dr. H. Erfanian	651 m
Podologie Lyudmyla Linetska	850 m
Herr Armin Bergfeld	855 m
Herr Christoph Conze	855 m
... und 5 weitere	

### Sonstiges

Briefkasten	357 m
Briefkasten	415 m
Briefkasten	557 m
Deutsche Post Filiale 410	564 m
Briefkasten	660 m
... und 4 weitere	

### Bildung

Städtischer Kindergarten	402 m
Kindertagesstätte Villa Kunterbunt e.V.	440 m
Brüder-Grimm-Grundschule	710 m
Brüder-Grimm-Grundschule	710 m
Kath. Kita St. Clemens	810 m
... und 9 weitere	

### Auto und Verkehr

B&R Autoglas - Ihr Profi für Autoglas und Sonnenschutzfolie in Dortmund	443 m
Exklusiv Premium Car Service	449 m
Automobile Kater	456 m
Dortmund-Barop Station	608 m
Werkstatt Carlos So	624 m
... und 21 weitere	

### Einkaufen

Burnaes Dortmund	451 m
Harkortbogen-Center	657 m
Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Kaufland Hombruch	662 m
Fressnapf Dortmund-Hombruch	678 m
Lidl	684 m
... und 6 weitere	