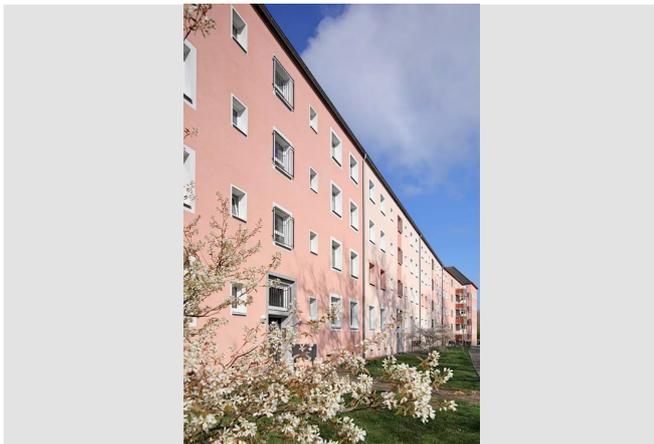


## Wohnen, wo das Herz schlägt - in ruhiger und doch zentraler Lage.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sven Gottwald**

Im Defdahl 10a  
44141 Dortmund  
Telefon: 0231 39693-26037

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Lünener Straße 8  
44145 Dortmund

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	57 m <sup>2</sup>
Geschoss	3 von 4
Bezugsfrei ab	30.06.2024
Kaltmiete	495,00 €
+ Nebenkosten	151,00 €
inkl. Heizkosten	87,00 €
Gesamtmiete	733,00 €
Kaution	1.485 €
Expose-Nr.	1010-15-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die schön geschnittene 2,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, neu modernisierten Mehrfamilienhauses.

Die Häuser wurden im Jahr 2020 neu modernisiert, dazu wurde auf eine neue Gas Zentralheizung umgestellt. Die Fenster wurden erneuert und ein erstmaliger Balkonanbau hat stattgefunden. Die Haustür-, Briefkasten- und Klingelanlagen wurden ebenso erneuert, wie die Hauszugangswege. Grünflächen vor und hinter dem Haus wurden neu gestaltet, bzw. werden es noch. Abschließend wurden die Fassade neu angestrichen und zum großen Teil mit professionellen Graffiti versehen.

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 „1010-15-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 Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße am Rand des belebten Szeneviertels am Borsigplatz und in direkter Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Hoesch-Park. Die Dortmunder Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in einigen Gehminuten oder mittels der hervorragenden ÖPNV-Anbindung schnell erreichbar. Auch die Universität ist mit der U44 und S1 oder S2 in ca. 40 min. gut angeschlossen. Die Anschlüsse zu den Autobahnen 2, 40 und 45 sind in wenigen Minuten zu erreichen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, u.a. auch das Einkaufszentrum an der Bornstraße befinden sich in fußläufiger Nähe. Das Naherholungsgebiet Hoesch-Park sowie weitere umliegende Grünflächen sind ebenfalls ohne größeren Aufwand auch ohne Auto erreichbar.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wird aktuell modernisiert und Ende Februar fertiggestellt, anschließend finden Sie folgende Ausstattungsmerkmale vor:

- neuer weißer Fliesenspiegel in der Küche
- neu gefliestes Badezimmer, Wandfliesen weiß, Bodenfliesen anthrazit
- Tageslichtbad mit Dusche ausgestattet
- Spanplatten auf dem Fußboden
- die Wohnung wird ohne Oberböden und Wandbeläge übergeben

Laminatübernahme vom Vormieter möglich.

## 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](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Fassade Lünener Str.



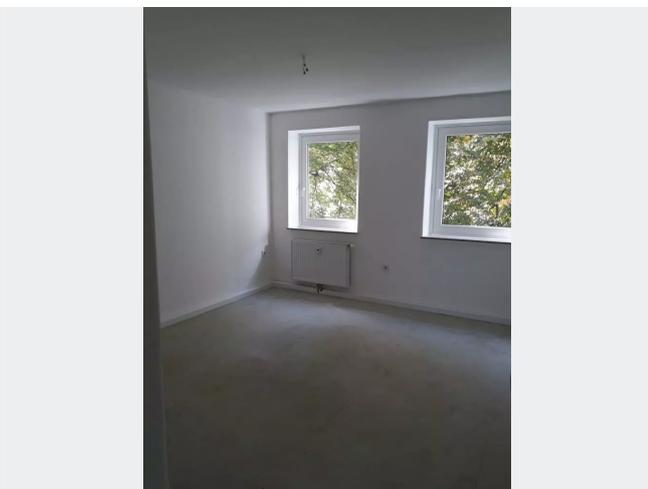
Badezimmer



Schlafzimmer



Küche



Wohnzimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Shell	126 m
Shell	126 m
Brackelerstr	137 m
Shell Car Wash	157 m
Car Line Autoservice	257 m
... und 38 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr TipDr. (TR) Hüseyin Aynur	317 m
Dr.Celik practice, specialist in general medicine and urology	318 m
Sakar G.	345 m
Mensch-trifft-Hund.de - mobile Hundephysiotherapie Tillmann-Rogowski	371 m
Herr Dr. Erich Mertes	457 m
... und 8 weitere	

### Sonstiges

Shell	126 m
Deutsche Post Filiale	442 m
Sparkasse Dortmund - ATM	462 m
Sparkasse Dortmund - SB-Filiale	462 m
DHL Filiale	819 m
... und 1 weitere	

### Einkaufen

Shell	126 m
Shell	126 m
Buse Gül Brot UG (haftungsbeschränkt)	127 m
my bäckerei (back-insel)	153 m
METRO Dortmund-Mitte	238 m
... und 18 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Shell	126 m
Shell	126 m
Fratellino	127 m
My Baguette	153 m
Oasi Cafe Bar	167 m
... und 69 weitere	

### Bildung

Oesterholz Pharmacy	277 m
Oesterholz Pharmacy	277 m
Elterncafé Oesterholz Grundschule	316 m
Elterncafé Oesterholz Grundschule	316 m
Kindergarten	321 m
... und 13 weitere	