

## Erstbezug: Willkommen in Ihrem modernen und barrierearmen Zuhause



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Tobias Andernacht**

Nordsternplatz 1

45899 Gelsenkirchen

Telefon: 0209 380-11000

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

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

### IHR OBJEKT

Julius-Hirsch-Straße 6

44135 Dortmund

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 106 m<sup>2</sup>

Geschoss 0

Bezugsfrei ab 31.07.2024

Kaltmiete 1.409,00 €

+ Nebenkosten 298,00 €

inkl. Heizkosten 171,00 €

Gesamtmiete 1.878,00 €

Kaution 4.227 €

Expose-Nr. 1849-241-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Lebensqualität gleich mit eingeplant

Zentral und modern wohnen und sich einfach rundum wohlfühlen – das ermöglicht das Kronprinzenviertel. Verteilt auf insgesamt 17 Gebäude mit einer bis zu fünfgeschossiger Bauweise inklusive Staffelgeschoss finden Sie in der Hertha-Hoffmann-Straße 1-11 und 2-6, Charlotte-Temming-Straße 1-3 sowie der Julius-Hirsch-Straße 2- 6 und 1-5 im Dortmunder Kaiserviertel unsere 242 barrierearmen Neubauwohnungen. Davon werden insgesamt 124 Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet.

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 „1849-241-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

Eine Wohnung im Kronprinzenviertel ist Ihr Zuhause im Herzen von Dortmund – der ideale Ausgangspunkt für alles, was wichtig ist. Die neuen VIVAWEST-Mietwohnungen befinden sich an einem der Dreh- und Angelpunkte der Stadt, im Kaiserviertel: Zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants, genauso wie Ärzte und Apotheken erreichen Sie bequem zu Fuß – das gilt auch für den Anschluss von Bus und Bahn. Der historische Kaiserbrunnen ist heute einer der Mittelpunkte des lebendigen Viertels. Beispiel 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 60 m<sup>2</sup> Beispiel 3-Zimmer-Wohnung mit etwa 80 m<sup>2</sup> Beispiel 4-Zimmer-Wohnung mit etwa 92 m<sup>2</sup> Universität, Technologiepark, Messe, Stadion und alles, was sonst noch relevant sein könnte, liegen ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt. Kurz gesagt: Wer hier wohnt, hat es niemals weit. Mit der Anbindung an die B1/ A40 und an das örtliche ÖPNV-Netz punktet das Quartier auch für alle, die in den umliegenden Städten arbeiten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die klar strukturierten Grundrisse der 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen 36 und 115 Quadratmetern und sprechen sowohl Singles als auch Paare aller Altersgruppen sowie Familien an. Alle Wohnräume sind mit modernen Oberböden und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Bäder erhalten einen Fliesenboden. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Neben elektrischen Rollläden in allen Wohnräumen bietet eine Video-Gegensprechanlage weiteren Komfort. Alle Wohnungen verfügen über ein Bad mit bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper. Einige Wohnungen haben zudem ein Gäste-WC. Zu den Erdgeschosswohnungen gehört eine Terrasse. Die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss sind mit einer Loggia ausgestattet. Die im Staffelgeschoss gelegenen Wohnungen verfügen über eine Dachterrasse. Ein Aufzug in jedem Haus ermöglicht einen stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen und Kellerräumen. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Nahwärmenetz.

## 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

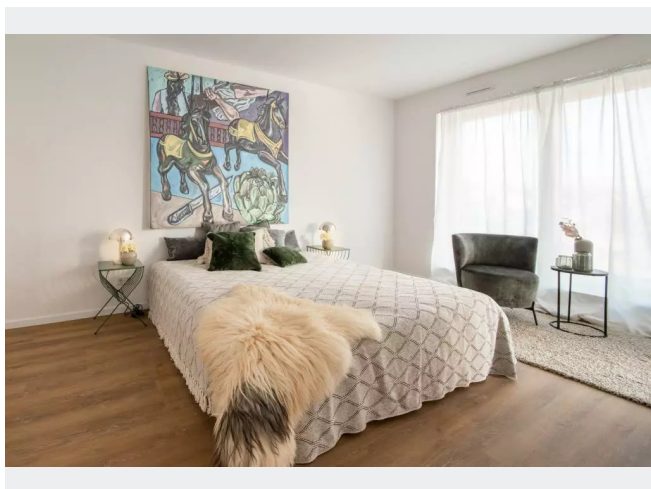
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Marienfeld Multimedia
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

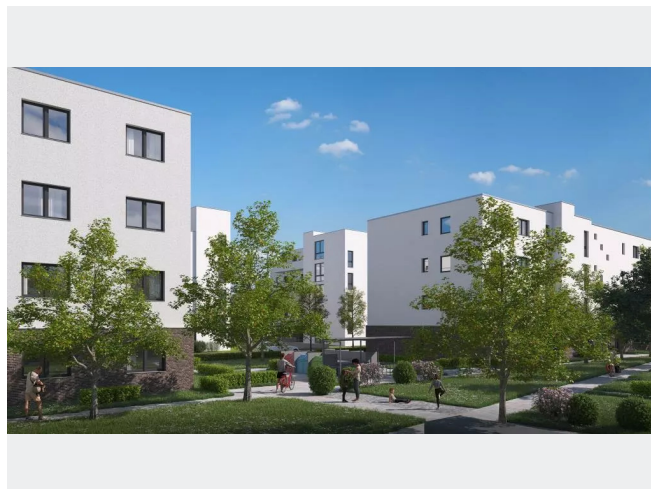
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

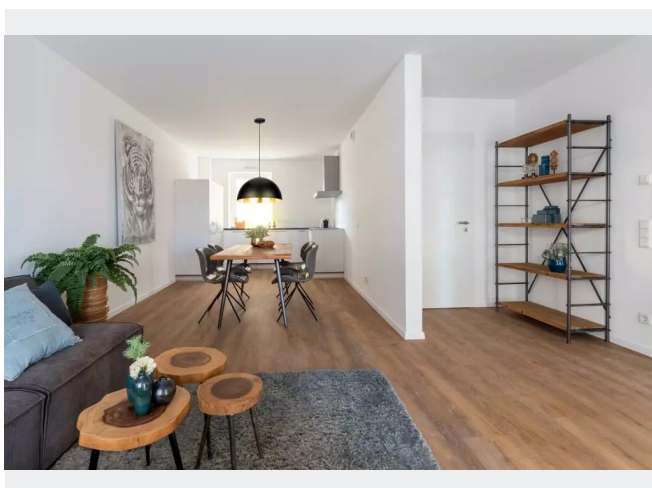
## BILDER



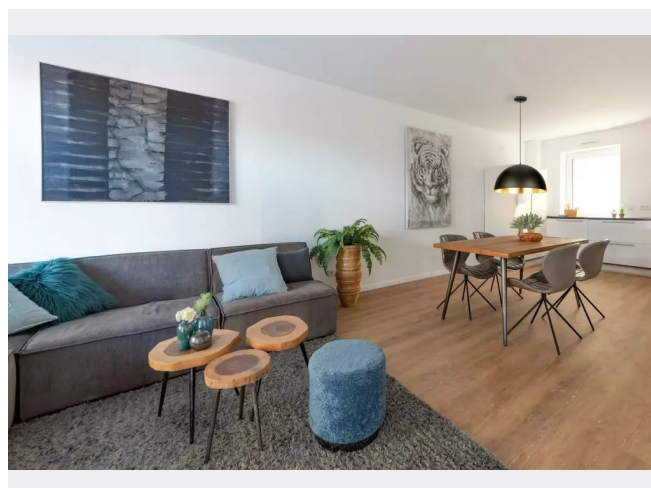
Beispiel Schlafzimmer



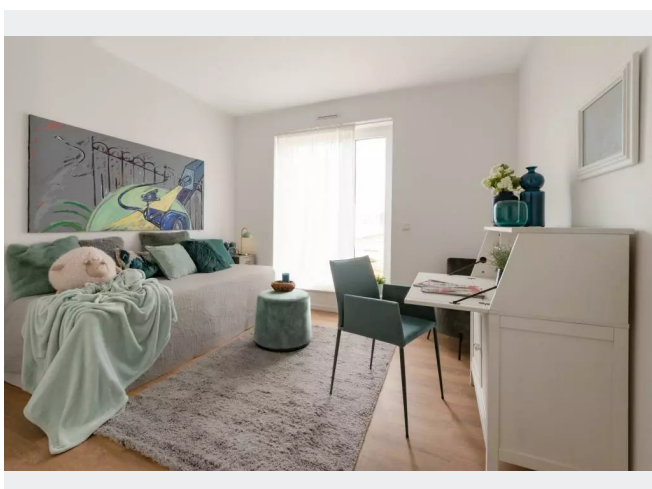
Vorderansicht



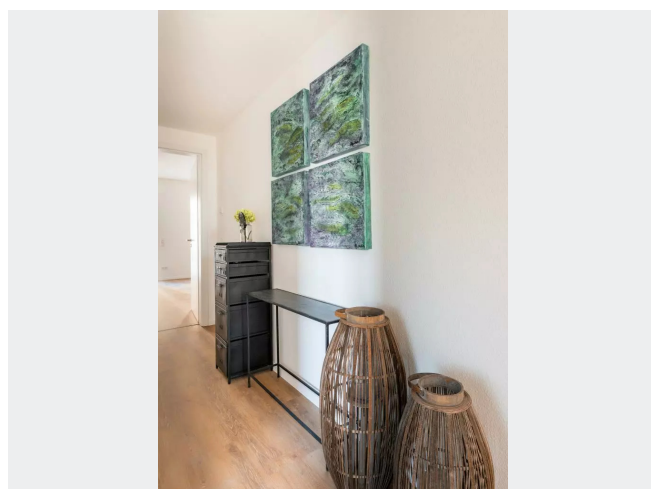
Beispiel Wohnbereich



Beispiel Wohn-/Essbereich

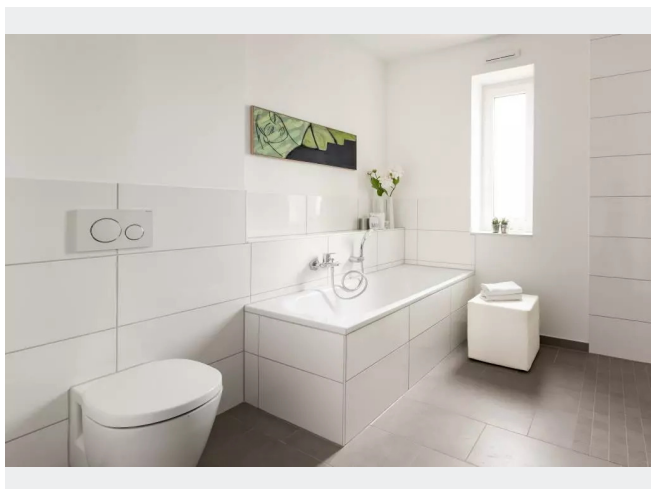


Beispiel Kinderzimmer



Beispiel Flur

## BILDER



Beispiel Badezimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

Schützenstr	0 m
KTS Krankenfahrten A.Thürer in Dortmund	206 m
Kampstraße	269 m
Reinoldikirche	282 m
Budget	310 m
... und 55 weitere	

### Bildung

MPS Das Medizinisch-Psychologische Schulungsinstitut	104 m
CompanyKids Ruhrpiraten - pme Familienservice	122 m
Rheinland Privatschule	183 m
Musikschule-Dortmund: MUSIKBOX	195 m
Leder Berensen - Dortmund	204 m
... und 59 weitere	

### Einkaufen

Brackel	0 m
GALERIA Markthalle	66 m
Mühlen-Bäcker Vielhaber im Karstadt Perfetto	72 m
Bäckerei Zimmer GmbH	108 m
Bäcker Beckmann GmbH	133 m
... und 83 weitere	

### Sonstiges

ING-DiBa ATM	13 m
Briefkasten Deutsche Post	86 m
Sparkasse Dortmund - SB-Filiale	133 m
Sparkasse Dortmund - ATM	133 m
Dortmunder Volksbank	149 m
... und 57 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Der Thüringer	44 m
Le Buffet	66 m
Stade Live - Dortmund	69 m
FIT/ONE Dortmund	71 m
Kreuzer Kosmetik	72 m
... und 353 weitere	

### Gesundheit und Soziales

KFO am Markt, Dr. V. Rummel	79 m
ZYDOLAB	79 m
ZahnärzteZentrum im Krüger-Haus	86 m
ZahnärzteZentrum im Krüger-Haus	86 m
Nemomed Versandapotheke	91 m
... und 198 weitere	