

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

**Ruhig wohnen mitten in der Stadt – 105 m<sup>2</sup>, neue Küche  
(03/2026) & Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-404292

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Mallinckrodtstrasse 179  
44147 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1924	Mietsicherheit	1.900 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	4
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich nur 10 Gehminuten von der Dortmunder City entfernt. Trotz der zentralen Lage wohnen Sie hier angenehm ruhig: Das Objekt liegt zurückgesetzt im Hinterhof eines Mehrfamilienhauses, vollständig abgetrennt durch ein abschließbares Rolltor – ideal für alle, die mitten in der Stadt leben möchten und dennoch dem täglichen Stress entfliehen wollen.

Highlights:

- Separates 2-Familienhaus – privates, ruhiges Wohnen
- neue wunderschöne Küche alle Geräte mit Garantie. Einbau März 2026.
- vollständig renoviert. Neue Decke mit LED Spots im Badezimmer
- Stellplatz direkt vor der Haustür, Zufahrt über ein abschließbares Rolltor (Sicherheit + Wetterschutz)
- Neue Wärmeschutzfenster & neue Eingangstür (Einbau Dezember 2025)
- Hauptgebäude mit moderner Fassadengestaltung in Grautönen (2023)
- Hinterhaus mit ansprechender Holzvertäfelung
- Sehr ruhiges, angenehmes Mietumfeld

Die Wohnung verbindet Stadtnähe, Privatsphäre und Komfort – ein seltenes Angebot in dieser Lage.

## Ausstattung

- Wärmeschutzverglasung und Haustür
- Zusätzlich Rollläden im Schlafzimmer
- Voll renoviert
- Bodengleiche Dusche im modernen Badezimmer
- Neue Einbauküche aus März 2026 mit Garantie

Gas -Brennwerttherme aus 2017, Warmwasserkessel aus 2022.

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Heizkosten in den Nebenkosten enthalten.

Küche für zusätzlich 50 Euro im Monat mit Garantieleistungen.

20 Euro im Monat -für die Treppenreinigung- sind in den Nebenkosten enthalten.

Stellplatz optional. Muss nicht angemietet werden.

Glasfaserleitung für schnelles Internet kann über die Telekom beantragt werden.

Der Hafen ist nur 1000 m zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Hier entstehen in den nächsten Jahren Gastronomien, Freizeiteinrichtungen etc. Investitionen von

300 Mio. Euro sind geplant. Dadurch wird der Stadtteil stark aufgewertet.

Wir freuen uns über eine kurze Vorstellung bei Ihrer Anfrage.

## **Lage**

5 Gehminuten zum Hauptbahnhof Dortmund

10 Gehminuten zur City

8 Gehminuten zum Busbahnhof

3 Gehminuten zum Hafen

5 Autominuten zum Westpark

Da sehr viele Leihscoter in der unmittelbaren Nähe sind, sind die Ziele noch schneller erreichbar

Universität 8 Autominuten

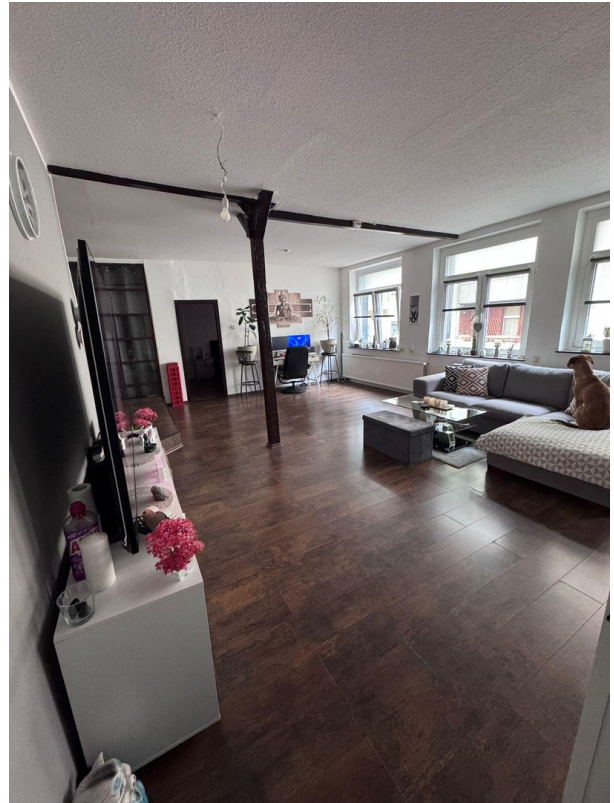
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



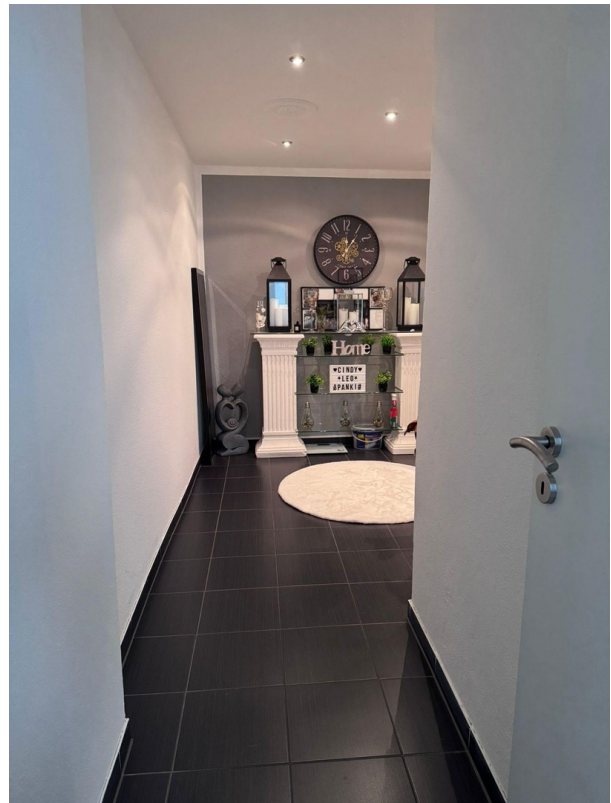
Hauptgebäude



# Exposé - Galerie



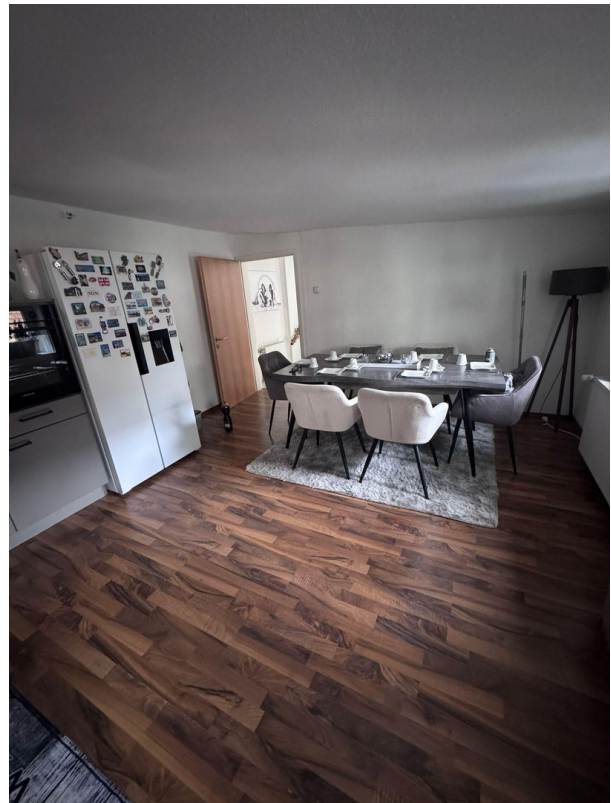
Badezimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

