

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### Voll möbliertes WG-Zimmer mit eigenem Bad - All-Inclusive - Kaiserviertel



Objekt-Nr. OM-446918

#### Wohnung

Vermietung: **690 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
H. Schenuit-Beste

Lübecker Straße 12  
44135 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Etage	4. OG
Zimmer	3,00	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Mietdauer min.	6
Energieträger	Gas	Frei ab	01.05.2026
Summe Nebenkosten	190 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	1.000 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	690 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	500 €	Max. Personen	3
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In dieser kernsanierten Dachgeschosswohnung erwartet dich ein modernes, vollständig möbliertes Zuhause (ERSTBEZUG)– ideal für Berufseinsteigende, Studierende oder Projektarbeitende, die ohne Aufwand direkt einziehen möchten.

Es handelt sich bei der Anzeige um ein WG-Zimmer mit privatem Bad.

Aktuell stehen auch die beiden anderen voll möblierten Zimmer zur Verfügung - ideal, wenn du mit Freunden einziehen möchtest, aber natürlich auch einzeln möglich!

✧✧ Die Wohnung:

- Komplettsaniert (Bäder, Elektrik, Böden, Küche etc.)
- 3 voll möblierte Zimmer
- 2 moderne Badezimmer (inkl. ein Bad gehört privat zu diesem Zimmer)
- Helle Dachgeschosslage mit viel Tageslicht
- Voll ausgestattete Küche (inkl. Geschirr, Kaffeemaschine & Ausstattung)
- Abstell-/Waschmaschinenraum mit Wäscheständer

Dein Zimmer (16qm) mit privatem Bad ✧✧

Das Zimmer ist vollständig eingerichtet und sofort bezugsfertig:

- Bett inkl. Matratze, Bettdecke, Kissen & Bettwäsche
- Kleiderschrank
- Sideboard
- Schreibtisch mit Stuhl
- Nachttisch, Spiegel & Beleuchtung
- Vorhänge & Dekoration

✧✧Highlight: Zu dem Zimmer gehört ein direkt angrenzendes, privates Bad mit:

- Tageslicht – zwei Fenster
- Schrank
- Integriertem beleuchteten Spiegelschrank
- Großer Dusche
- Badutensilien wie z.B. Mülleimer, Badematte

WG Neugründung (Erstbezug) - Wen wir suchen

Ideal für:

- Berufstätige & Pendler
- Studierende
- Young Professionals
- Ruhige und ordentliche Mieter/innen

# Ausstattung

All-Inclusive Miete in Höhe von 690 Euro für dein WG Zimmer

Die Miete beinhaltet bereits:

- alle Nebenkosten
- Strom & Heizung
- WLAN
- die gesamten Möbel und das weitere Inventar

Keine versteckten Kosten – einfach einziehen & losleben.

Verfügbarkeit & Mindestmietdauer

- Ab 01.05.2026 verfügbar
- Mindestmietdauer: 6 Monate
- Vorzeitige Kündigung nach Absprache möglich

Interesse?

Schreib uns gerne mit ein paar Infos zu dir (Alter, Beruf/Studium, Einzugstermin).

Wir melden uns zeitnah zurück.

Zum Besichtigungstermin können gerne schon die benötigten Unterlagen mitgebracht werden.

Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen – ohne Einrichtungsaufwand.

## Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lage – Kaiserviertel / Ostentor

Toplage in Dortmund Innenstadt-Ost – zentral und dennoch angenehm ruhig:

- Innenstadt: ca. 5–10 Minuten zu Fuß
- Haltestelle Osterntor 2 Minuten zu Fuß
- Hauptbahnhof Dortmund: ca. 10 Minuten (ÖPNV oder Fahrrad) 20 Minuten zu Fuß
- TU Dortmund: ca. 25 Minuten (ÖPNV)
- Einkaufsmöglichkeiten: fußläufig erreichbar
- ☕ Cafés, Restaurants & Szeneviertel direkt vor der Tür

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Genug Stauraum für Kleidung

# Exposé - Galerie



Stauraum für private Dinge



Dein Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Der Zugang zum privaten Bad



Dein vollausgestattetes Bad

# Exposé - Galerie



Stauraum für Hygieneartikel



Beleuchteter Spiegelschrank

# Exposé - Galerie



Vollausgestattete Küche



Gemütlicher Essbereich

# Exposé - Galerie



Tür zu deinem Zimmer



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Stauraum, Kühlschrank, Kaffee



Blick in den Flur

# Exposé - Galerie



Flur zur Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Abstell/Waschmaschinenraum



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus