

# Exposé

## Wohngemeinschaft in Dortmund

### Möblierte All-Inclusive Maisonette-WG nahe Dortmund-City – Strom, Internet & Waschmaschine inkl.



Objekt-Nr. **OM-463980**

#### Wohngemeinschaft

Vermietung: **408 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sherin Ahmad

Schillerstraße 61  
44147 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1906	Etage	4. OG
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Summe Nebenkosten	112 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	1.224 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese möblierte 3er Maisonette-WG im Dachgeschoss bietet ein modernes, praktisches und komfortables Wohnkonzept in attraktiver Citynähe von Dortmund. Ideal für Studierende, Berufseinsteiger oder Pendler, die unkompliziert einziehen und sich direkt wohlfühlen möchten.

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Ebenen. Durch die Maisonette-Aufteilung entsteht ein besonderes Wohngefühl mit mehr Privatsphäre und einem individuellen Charakter, der sich deutlich von klassischen WG-Wohnungen abhebt.

Alle drei WG-Zimmer sind bereits vollständig möbliert und mit allem ausgestattet, was für den Alltag benötigt wird: Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch, Stuhl und Lampe. Die Betten sind ausziehbar und verfügen über drei integrierte Schubladen, wodurch besonders viel Stauraum entsteht. Damit eignet sich jedes Zimmer optimal für ein direktes, sorgenfreies Einziehen ohne zusätzliche Möbelanschaffungen.

Die Zimmer unterscheiden sich jeweils durch ihren eigenen Charakter:

Ein Zimmer verfügt über einen großzügigen Balkon mit schönem Blick ins Grüne, ein weiteres Zimmer bietet durch den Spitzboden eine besondere Maisonette-Atmosphäre, während das dritte Zimmer durch seinen offenen und großzügigen Schnitt überzeugt.

Die Gemeinschaftsfläche ist wohnlich und funktional eingerichtet. Hier stehen ein Esstisch mit vier Stühlen sowie eine voll ausgestattete Einbauküche zur Verfügung. Die Küche verfügt über Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, Dunstabzugshaube und Spülmaschine. Zusätzlich steht der WG eine eigene Waschmaschine im Waschraum zur Verfügung, die ausschließlich von dieser WG-Einheit genutzt wird.

Ein großer Vorteil: Strom und Internet sind bereits in den Betriebskosten enthalten. Dadurch bietet das Mietverhältnis eine sehr gute Kostenübersicht und Planungssicherheit.

Die Wohnung verfügt auf der unteren Ebene über ein separates WC mit Waschbecken. Auf der oberen Ebene befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Toilette. Diese Aufteilung ist besonders praktisch für eine 3er-WG und erleichtert den Alltag deutlich.

Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Gegensprechanlage mit Kamerafunktion.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt pro Zimmer 520,00 €. Diese setzt sich zusammen aus 408,00 € Kaltmiete und 112,00 € Betriebskostenanteil. Jedes Zimmer wird dabei mit einem Anteil von 1/3 der Gesamtwohnung betrachtet.

Es wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart.

Highlights der Wohnung:

- \*3er-WG in einer Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss
- \*ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \*Dortmund-Citynähe
- \*alle Zimmer vollständig möbliert
- \*Strom und Internet bereits in den Betriebskosten enthalten
- \*eigene Waschmaschine im Waschraum, ausschließlich für diese WG
- \*Gegensprechanlage mit Kamerafunktion
- \*Mindestmietdauer: 12 Monate

Ausstattung der Zimmer:

- \*Bett, ausziehbar

3 integrierte Schubladen für viel Stauraum

\*Kleiderschrank

\*Schreibtisch

\*Stuhl

\*Lampe

Besonderheiten der einzelnen Zimmer:

\*Zimmer (Rechts): mit großzügiger Balkon

\*Zimmer (Links): mit Spitzboden und besonderem Maisonette-Charakter

\*Zimmer (Mitte): offen und großzügig geschnitten

Gemeinschaftsbereich:

\*Esstisch mit 4 Stühlen

\*voll ausgestattete Einbauküche

\*Kühlschrank

\*Gefrierschrank

\*Backofen

\*Dunstabzugshaube

\*Spülmaschine

Bad & WC:

\*untere Ebene: separates WC mit Waschbecken

\*obere Ebene: Badezimmer mit Dusche und Toilette

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt je Zimmer mit separatem Mietvertrag. Die Miete bezieht sich auf das jeweilige möblierte Zimmer inklusive anteiliger Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen. Die Gesamtwohnfläche der Wohnung beträgt ca. 68 m<sup>2</sup>; eine verbindliche Quadratmeteraufteilung pro Zimmer erfolgt nicht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schillerstraße 61 in Dortmund und liegt in einem jungen, lebendigen Wohnumfeld. In der Umgebung haben sich zwischenzeitlich viele Studenten-WGs etabliert, wodurch der Stadtteil besonders für Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige attraktiv ist.

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einem angenehmen WG-Umfeld: kurze Wege, eine belebte Nachbarschaft und eine gute Anbindung machen den Standort besonders praktisch für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel und die Dortmunder Innenstadt sind bequem erreichbar.

Gerade für internationale Studierende ist die Lage interessant, da sie ein unkompliziertes Ankommen ermöglicht: Man wohnt nicht abgelegen, sondern in einem Umfeld, in dem bereits viele junge Menschen und WGs vertreten sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Indoor Treppe

# Exposé - Galerie



Essbereich



Zimmer (Links)

# Exposé - Galerie



Zimmer (Links)



Zimmer (Links)

# Exposé - Galerie



Zimmer (Links)



Zimmer (Links)

# Exposé - Galerie



Zimmer (Links)



Zimmer (Mitte)

# Exposé - Galerie



Zimmer (Mitte)



Zimmer (Mitte)

# Exposé - Galerie



Zimmer (Mitte)



Zimmer (Rechts)

# Exposé - Galerie



Zimmer (Rechts)



Zimmer (Rechts)

# Exposé - Galerie



Balkon - Zimmer (Rechts)



Gäste - WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Indoor Treppe



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gegensprechanlage



Waschmaschine