



## **Immobilien-Exposé**

# **Erstbezug: Exklusives Penthouse in der Dortmunder Gartenstadt – Wohnen auf höchstem Niveau!**

**Objekt-Nr.:**

**VK-292**

# Penthouse zur Miete

in 44141 Dortmund



## Details

Zur Miete

Barrierefrei

Gäste-WC

Sauna

Abstellraum

Kaltmiete

**4.500 €**

Warmmiete

**5.400 €**

Heizkosten in NK. enthalten

**Ja**

Wohnfläche

**ca. 266,8 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6,5**

Balkon/Terrasse Fläche

**ca. 68,0 m<sup>2</sup>**

Etage

**2**

Schlafzimmer

**3**

Badezimmer

**3**

Balkone

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

verfügbar ab

**Mai 2025**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Parkett**

Fahstuhl

**Personen**

## Stellplätze

**Tiefgarage**

## Beschreibung

Exklusive Mietwohnung im Neubauprojekt "The Whale" – Stilvolles Wohnen in der Dortmunder Gartenstadt

Willkommen in The Whale – einem Neubauprojekt, das klassische Architektur mit zeitloser Eleganz vereint. Die großzügige Bauweise mit einem nach Süden geöffneten Innenhof sorgt für lichtdurchflutete Wohnräume, individuelle Grundrisse und weitläufige Balkone oder Terrassen. Bodentiefe Fenster lassen reichlich Tageslicht in die Räume, während beeindruckende Deckenhöhen von bis zu 3 Metern für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgen.

Die Wohnungen in The Whale bieten ein durchdachtes Zusammenspiel aus Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten. Das Ensemble umfasst 15 Wohneinheiten. Der begrünte Innenhof dient nicht nur als Zuwegung, sondern auch als Treffpunkt einer stilvollen Hausgemeinschaft. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch Kellerabteile, Tiefgaragen- sowie Fahrradstellplätze im Untergeschoss.

#### Eckdaten & Highlights der Penthouse-Wohnung No. 14

- 70 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse mit Alleeblick
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel (im Mietpreis inbegriffen)
- Eichenparkett in Fischgrätmuster in der gesamten Wohnung
- Infrarotsauna
- Fitnessraum
- Bis zu 3 Tiefgaragenstellplätze (Miete jw. 85 € pro Monat)
- 1 Außen-/Besucherparkplatz (Miete 65 € pro Monat)

### **Ausstattung**

Für ein rundum gutes Wohngefühl. Hochwertig und einladend. In Ihrer neuen Wohnung ist von Anfang an für alles gesorgt. Exklusive Details wie eine Fußbodenheizung, die auch kühlen kann, eine smarte Elektrik sowie individuelle Bäder zeichnen die Ausstattung aus. Luxus definiert sich hier als Dauerzustand, der auch noch Generationen später das Lebensgefühl in The Whale bestimmen wird.

#### Ressourcenschutz & Energieeffizienz

Ressourcenschutz und Energieeffizienz haben den größten Stellenwert: The Whale wird ausschließlich über regenerative Energien versorgt. Die Heiz- und Betriebskosten werden so auf ein Minimum reduziert.

#### Smart-Home

Mit einer smarten Elektrotechnik lassen sich Licht, Fußbodenheizung, Beschattung oder Türkommunikation ganz einfach & effizient nach persönlichen Wünschen steuern.

#### Parken/Mobilität

In der Tiefgarage stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten für Fahrräder und Autos (mit Vorrichtung für E-Ladesäulen) zur Verfügung. In der Vorfahrt befinden sich zudem bis zu 7 Parkplätze für Gäste/Besucher.

#### Barrierefreiheit

Stilvolle Aufzüge ermöglichen einen barrierefreien Zugang von der Tiefgarage bis in alle Wohnungen. Auch die Zuwegungen zu den Hauseingängen sind barrierefrei gestaltet.

#### Sicherheit

Eine intelligente Videogegensprechanlage, die elektrischen Tore in der Ein- bzw. Ausfahrt sowie sichere Fenster und Eingangstüren sorgen für Ihre Sicherheit

#### Dachbegrünung

Eine ökologisch wertvolle Dachbegrünung dient The Whale als Hitzeschild im Sommer: das Dach wirkt wie eine natürliche Klimaanlage.

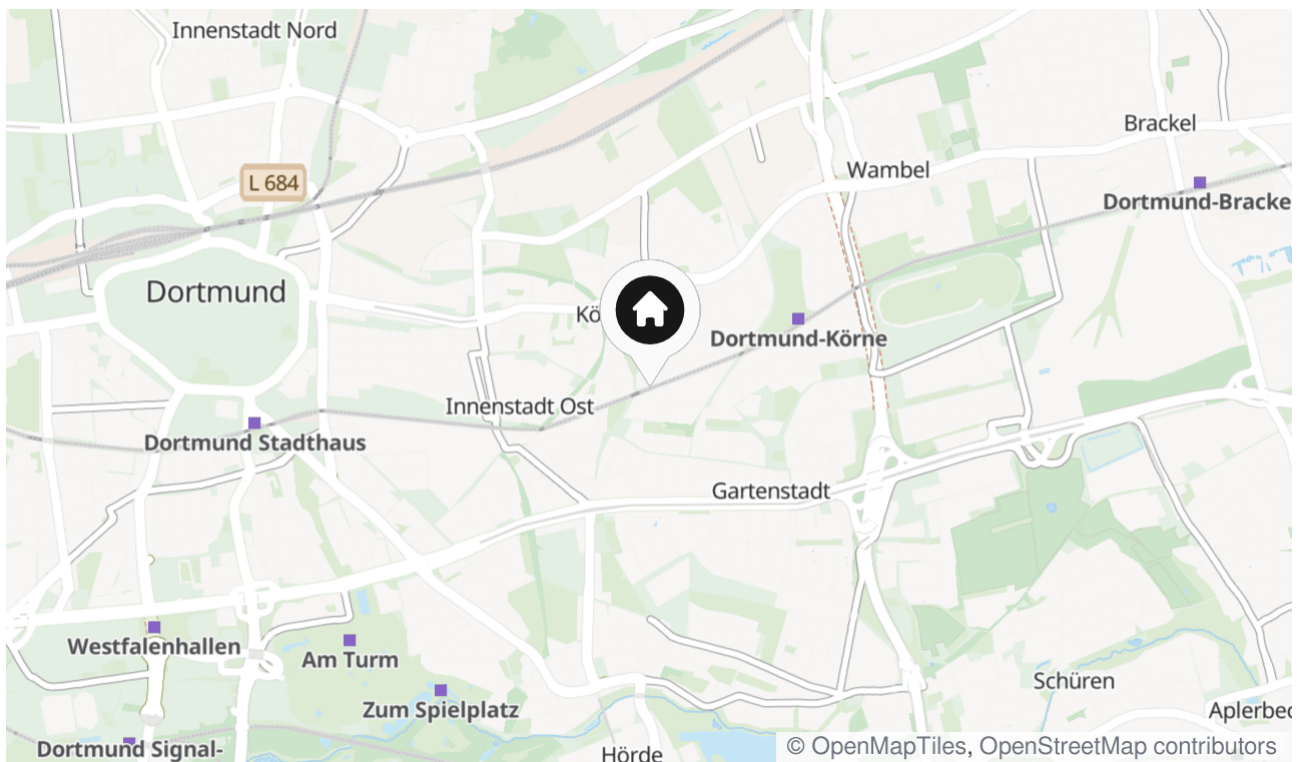
## Lage & Umgebung

44141 Dortmund

In der Dortmunder Gartenstadt trifft das pulsierende Großstadtleben auf Stil und Natur. Hier ist das Leben immer schon ein wenig eleganter als im Rest der Stadt. Es ist schwierig, hier eine freie Immobilie zu finden, denn wer in der Gartenstadt wohnt, der bleibt. Mittendrin: The Whale.

Die Gartenstadt hat ihren Ursprung in einem vom damaligen Stadtrat Cremer vor über hundert Jahren erstellten Bebauungskonzept. Dieses sah in zunächst nördlicher, zeitlich folgend auch in südlicher Richtung des Westfalendamms die Entstehung von Stadtvillen für gewerbliche sowie private Nutzungen vor. Das Ergebnis ist beachtlich und weit über die Stadtgrenzen Dortmunds hinaus Sinnbild für die funktionale, indes auch prunkvolle Baukunst der 1920er und 1930er Jahre. Eingerahmt werden die – häufig mit Vorfahrten ausgestatteten – üppigen Grundstücke von Buchenhecken, Ruhrsandsteinmauern und Schmiedeeisernen Zäunen und Toren.

Die Nähe zur Dortmunder Innenstadt sowie dem Flughafen unterstreichen die Vorzüge der ohnehin gut angebundene Lage, welche zugleich eine Portalfunktion gen Dortmund Süden in Richtung des fußläufig zu erreichenden Phoenixsees innehat.



# Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Endenergiebedarf

**16,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieeffizienzklasse

**A\_PLUS**

Wesentlicher Energieträger

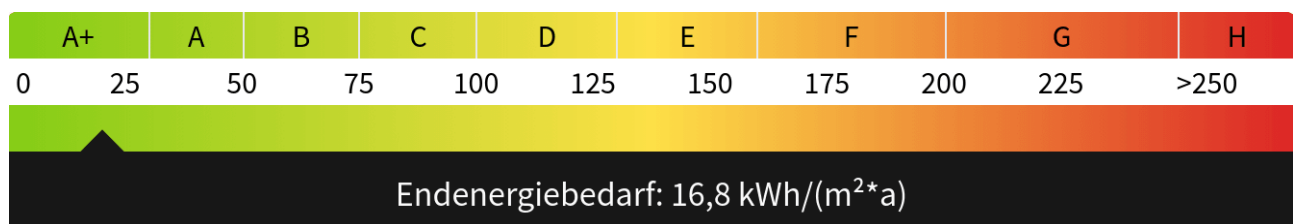
**Luftwärmepumpe**

Befeuerungsart

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Heizungsart

**Fußbodenheizung**





Straßenansicht



Luftbild





Straßenansicht 2



Koch-Ess-Wohnbereich Bsp. 1



Schlafen Bsp.



Bad Bsp. 1



Luftbild



Straßenansicht



Straßenansicht 2



Koch-Ess-Wohnbereich Bsp. 1



Koch-Ess-Wohnbereich Bsp. 2



Schlafen Bsp.



Bad Bsp. 1



Bad Bsp. 2

## Kontakt

### **casa sogno GmbH**

Am Alten Ostbahnhof 11  
44135 Dortmund  
Telefon: 0231-99766200  
E-Mail: [ls@casasogno.de](mailto:ls@casasogno.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Leonard Sträter

### **Impressum**

[www.casasogno.de/impressum/](http://www.casasogno.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

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

