Immo-ID: 8162



Viel Raum für Ideen - Laden-/Praxisfläche mit hoher Laufkundschaft direkt am Busbahnhof Lüdo

Objekt im Internet aufrufen

Standort

44388 Dortmund
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaltmiete:	**1.107,00 EUR**
Bürofläche:	**123 m²**

Ansprechpartner

immoweb AG

Herr Thomas Schlüchter

Telefon:

0231 / 398 19 70

Mobil:

0163 / 342 80 60

Fax:

0231 / 398 19 79

Email

d.kaatz@immoweb.de

Beschreibung

Warum in zweiter Reihe versauern, wenn Ihr Unternehmen den großen Auftritt verdient? Wer gesehen werden will, braucht Frequenz statt Zufall: Willkommen mitten im Geschehen von Dortmund-Lütgendortmund!

Der Standort punktet mit seiner lebendigen Lage direkt im Stadtkern. Dank hervorragender Verkehrsanbindung – ob mit dem Pkw oder ÖPNV – erreichen Team und Kunden die Fläche schnell und unkompliziert. Gastronomie, Dienstleister und Nahversorgung liegen in direkter Nachbarschaft und sorgen den ganzen Tag für Belebung.

Beste Präsenz in 1A-Lage: Eine weitläufige, bodentiefe Schaufensterfront garantiert maximale Sichtbarkeit, bietet erstklassiges Branding-Potenzial und lenkt die Passantenströme gezielt auf Ihr Konzept.

Dank des flexiblen, ebenerdigen Grundrisses eignet sich die Fläche für unterschiedlichste Branchen:

• Gesundheit, Pflege & Wellness: Physiotherapie, Pflegedienst, Podologie, Kosmetik- oder EMS-Studio

• Büro, Beratung & Bildung: Start-ups, IT-Dienstleister, Kanzleien, Seminarräume oder Fahrschulen

• Einzelhandel & Gastronomie: Showroom, Fachgeschäft, Filiale oder Eiscafé

Auf ca. 123 m² erwartet Sie ein wandelbares, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit barrierearmem Zugang. Das Herzstück bildet der weitläufige Hauptraum, der sich mühelos in ein stylisches Open-Space-Areal, gegliederte Verkaufszonen oder separate Büro- und Behandlungsräume unterteilen lässt – baulich und technisch exakt auf Ihre Anforderungen anpassbar.

Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Lagerraum sowie ein separates WC. Ein echtes Highlight im Stadtkern: Bis zu 10 Tiefgaragen-Stellplätze stehen für Mitarbeiter und Kunden direkt am Objekt bereit!

Lage

Beste Sichtbarkeit im Herzen von Dortmund-Lütgendortmund: Das Objekt liegt in lebendiger Fußgängerzonenlage am Heinrich-Sondermann-Platz, eingebettet in ein stark frequentiertes Umfeld aus Gastronomie, Lebensmittelgeschäften, Rathaus und Hotel. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Wochenmarkt (mittwochs und samstags) sowie die Lage zwischen Parkplatz, Busbahnhof und der S-Bahn-Station „Lütgendortmund-S“ profitiert der Standort von einer kontinuierlich hohen Fußgänger- und Pendlerfrequenz. Die Anreise für Kunden und Mitarbeiter gestaltet sich sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem Pkw denkbar unkompliziert.

Anbieter
immoweb AG
Thomas Schlüchter

Adresse
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt
Tel.: 02306-9469389
Fax.: 0231 / 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Ausstattung

*Große Schaufensterfront: Helle Räumlichkeiten und erstklassige Werbewirksamkeit

*Flexible Raumaufteilung: Großzügiger Hauptraum, flexibel abtrennbar in Einzelbüros, Behandlungs- oder Kursräume

*Nebennutzflächen: Separater Lagerraum und Sanitärbereich vorhanden

*Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter: Bis zu 10 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage (nur 59,50 € brutto/Monat, monatlich kündbar)

*Kundenparken: Kostenfreier öffentlicher Parkplatz direkt gegenüber

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Für ein ausführliches Exposé melden Sie sich bitte per E-Mail bei mir.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Herr Thomas Schlüchter

Mobil: 0163-342 80 60

Tel: 0231 / 398 19 70

Preise

Kaltmiete:	1.107,00 EUR
Warmmiete:	1.537,50 EUR
Nebenkosten:	430,40 EUR
Mietpreis/m²:	9,00 EUR
Kaution:	2.200,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Außen)-Courtage:	2,38 Monatsmieten
Mehrwertsteuersatz (%):	19,00 %

Zustand

Baujahr:	1995
Energieausweistyp:	Verbrauchsorientiert
Energieausweis gültig:	21.12.2030
Energieausweis ausgestellt:	22.12.2020
Energieausweis (Kennwert):	258 kWh/(m²*a)
Energieausweis (Stromwert):	65 kWh/(m²*a)
Energieausweis (Heizwert):	129 kWh/(m²*a)
Energieausweis (Warmwasser):	Ja, wurde berücksichtigt.

Flächen

Gesamtfläche (m²):	123 m²
Büro-/Praxisfläche (m²):	123 m²

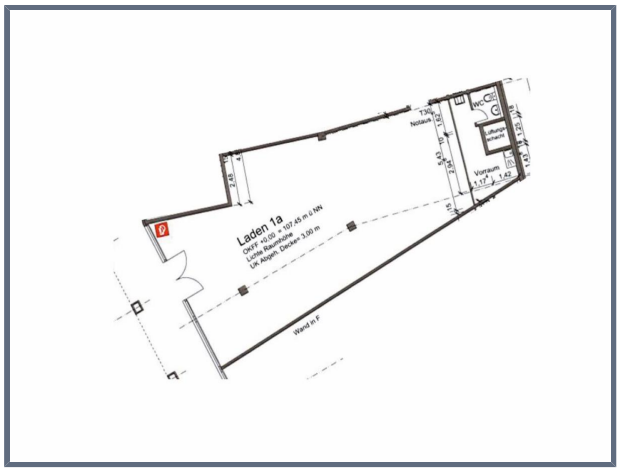
Anbieter
immoweb AG
Thomas Schlüchter

Adresse
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt
Tel.: 02306-9469389
Fax.: 0231 / 398 19 79
Mail: info@immoweb.de







Anbieter
immoweb AG
Thomas Schlüchter

Adresse
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt
Tel.: 02306-9469389
Fax.: 0231 / 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

HAUS FINANZ KONTOR

EINFACH GÜNSTIG FINANZIEREN

immoweb.de
mieten kaufen wohnen

Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“

Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung, und das unabhängig von einzelnen Banken!

1. Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

2. Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.

3. Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

Weitere Infos unter - www.hausfinanzkontor.de

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR



Oliver-D. Helfrich
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Tel.: 02306 7834005
o.helfrich@hausfinanzkontor.de