

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: **1.566,00 EUR**
Bürofläche: **174 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

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

Beschreibung

Repräsentativ, vielseitig und mitten im Geschehen!

Zur Vermietung steht eine großzügige, ebenerdige Gewerbeeinheit mit ca. 174 m² in absoluter Frequenzlage im Stadtkern von Dortmund-Lütgendortmund.

Das Objekt überzeugt durch eine weitläufige, bodentiefe Schaufensterfront, die Ihrem Konzept maximale Sichtbarkeit und exzellente Werbemöglichkeiten garantiert. Der großzügige Hauptraum lässt sich vollkommen flexibel an Ihre betrieblichen Anforderungen anpassen – von einem modernen Open-Space-Ambiente über ansprechende Verkaufszonen bis hin zu individuellen Büro- oder Behandlungsräumen. Ergänzt wird die Fläche durch einen praktischen Lagerraum sowie eine separate Sanitäreinlage.

Das Besondere – Raum für Wachstum:

Direkt angrenzend steht eine weitere Gewerbeeinheit mit ca. 123 m² zur Verfügung. Beide Einheiten lassen sich auf Wunsch baulich ideal miteinander verbinden. Dadurch eröffnet sich Ihnen eine repräsentative Gesamtfläche von ca. 297 m², die mit Ihrem Geschäftserfolg mitwachsen kann.

Aufgrund des flexiblen Schnitts und der optimalen Verkehrsanbindung eignet sich die Fläche ideal für:

Gesundheit, Pflege & Wellness: Physiotherapiepraxis, ambulanter Pflegedienst, Podologie/Fußpflege, Kosmetik- oder EMS-Studio

Büro, Beratung & Bildung: Start-ups, IT-Dienstleister, Kanzleien, Schulungs- und Seminarräume, Fahrschule

Einzelhandel & Gastronomie: Non-Food-Fachgeschäft, Showroom, Verkaufsfiliale oder Eisdiele / Eiscafé

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	Adresse	Kontakt
immoweb AG	Dortmunder Straße 5	Tel.: 02306-9469389
Thomas Schlüchter	44536 Lünen	Fax.: 0231 / 398 19 79
	Deutschland	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
- *Erweiterungspotenzial: Direkte Kombination mit der 123 m² Nachbareinheit auf insgesamt 297 m² möglich
- *Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter: Bis zu 10 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage (nur 59,50 € brutto/Monat, monatlich kündbar)
- *exklusive Parkmöglichkeiten: Bis zu 10 Tiefgaragenstellplätze für Mitarbeiter flexibel anmietbar (monatlich kündbar für je 59,50 €/Monat brutto)
- *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

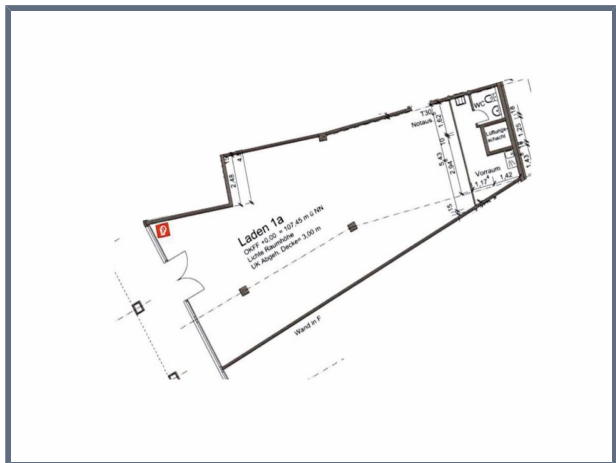
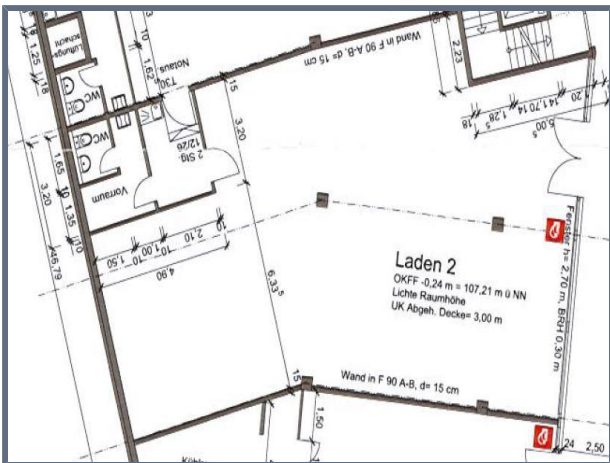
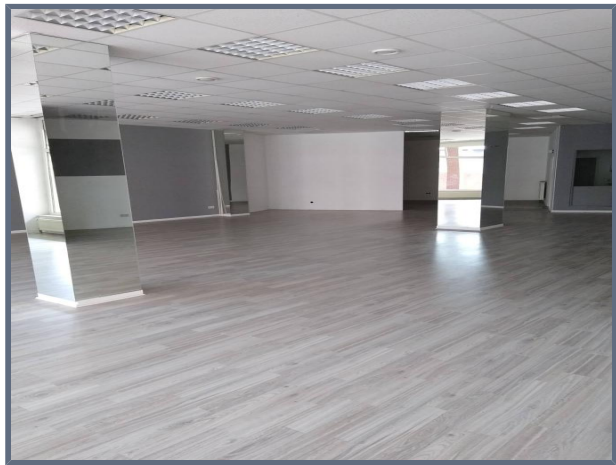
Kaltmiete:	1.566,00 EUR
Warmmiete:	2.175,00 EUR
Nebenkosten:	609,00 EUR
Mietpreis/m²:	9,00 EUR
Kaution:	3.000,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Außen)-Courtage:	2,38 Monatsmieten
Mehrwertsteuersatz (%):	19,00 %

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):	174 m²
Büro-/Praxisfläche (m²):	174 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

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