

**Objekt-Nr.: 8005**



## **Büroetage Praxisfläche für Kreative am Dortmunder Hafen**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

44147 Dortmund Dorstfeld  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Mietpreis/m<sup>2</sup>: **16,00 EUR**  
Kaltmiete: **3.999,00 EUR**  
Gesamtfläche: **1.000 m<sup>2</sup>**  
Bürofläche: **280 m<sup>2</sup>**  
Baujahr: **1904**

### **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.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### **Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### **Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Lage

Das Objekt liegt in attraktiver und dynamischer Lage im Dortmunder Hafen, einem der spannendsten Entwicklungsgebiete der Stadt. Der Standort profitiert von der Nähe zu zahlreichen Gewerbebetrieben, kreativen Unternehmen und modernen Dienstleistungsnutzungen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind sowohl die Dortmunder Innenstadt als auch die Autobahnen A45, A40 und A2 in kurzer Zeit erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden.

Das Hafenquartier verbindet industriellen Charme mit moderner Nutzung und bietet ein inspirierendes Umfeld für Unternehmen, die Wert auf eine urbane, zukunftsorientierte Lage legen.

## Beschreibung

Das angebotene Gewerbeobjekt befindet sich im aufstrebenden Hafenquartier von Dortmunder Hafen und umfasst eine Vielzahl moderner Büroeinheiten im 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wird das gesamte Gebäude modernisiert. Dadurch stehen sowohl bereits frisch renovierte Büroräume als auch einzelne, noch fertigzustellende Einheiten zur Verfügung, was Mietern gegebenenfalls individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Die Büros variieren in ihrer Größe von ca. 19 m<sup>2</sup> bis ca. 69 m<sup>2</sup> und eignen sich somit ideal für Einzelunternehmer, Start-ups sowie kleine bis mittelgroße Unternehmen.

Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Arbeitsräume und schaffen eine angenehme, produktive Arbeitsatmosphäre. Der Zugang zu den Büroflächen ist sowohl über das Treppenhaus als auch komfortabel über einen Aufzug gewährleistet.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Ausstattung

- 16€ inkl. NK (zzgl. Heizung & Strom) / m<sup>2</sup>
- Büroeinheiten in unterschiedlichen Größen von ca. 19 m<sup>2</sup> bis ca. 69 m<sup>2</sup>
- Lage im 1. und 2. Obergeschoss
- Umfassend saniertes Gesamtgebäude
- Frisch renovierte Büroräume sowie teilweise noch nicht fertiggestellte Einheiten
- Helle Räume
- Separate Verbrauchszähler für Strom und Heizung je Büroeinheit
- Transparente und verbrauchsgenaue Nebenkostenabrechnung
- Personenaufzug vorhanden
- Zugang über Treppenhaus und Aufzug

## 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

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaltmiete: **3.999,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

Mietpreis/m<sup>2</sup>: **16,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **2,38 Monatsmieten inkl. Mwst**

## Zustand

Baujahr: **1904**

Objektalter: **Altbau**

## Flächen

Gesamtfläche (m<sup>2</sup>): **1.000 m<sup>2</sup>**

Büro-/Praxisfläche (m<sup>2</sup>): **280 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Boden: **Teppich**

Fahrstuhl: **Personenaufzug**

Heizungsart: **Fernwärme**

## Verwaltung

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)