

Objekt-Nr.: 8044



**Moderne Bürofläche direkt an der Reinoldikirche in Dortmund zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

44135 Dortmund  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaltmiete: **1.500,00 EUR**  
Gesamtfläche: **135 m<sup>2</sup>**  
Bürofläche: **125 m<sup>2</sup>**  
Nebenkosten: **300,00 EUR**  
Baujahr: **1945**

### Ansprechpartner

**immoweb AG**

Frau Noah Hunk

**Telefon:**

0231 / 398 19 70

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

n.hunk@immoweb.de

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeierlaubnis 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

## Lage

Das Objekt liegt am Willy-Brandt-Platz 4 im Zentrum Dortmund und bietet Ausblick auf die Reinoldikirche.

Die Stadt Dortmund ist mit rd. 590.000 Einwohnern die achtgrößte Stadt Deutschlands. Die kreisfreie Stadt gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg. Dortmund ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund elf Millionen Einwohnern und bildet das administrative, kommerzielle und kulturelle Zentrum Westfalens.

Die verkehrstechnische Erschließung mit den Autobahnanschlüssen an die A1, A2, A45 und den Bundesstraßen B1, B236 ist sehr gut.

Ebenfalls ist der Dortmunder Hauptbahnhof fußläufig nur ca. 10min entfernt. Dieser ist jedoch ebenfalls über die U-Bahnstation "Reinoldikirche" direkt vor dem Objekt mit der U-Bahn zu erreichen.

## Beschreibung

Diese hochwertig modernisierte Büroetage überzeugt durch ihre zentrale Lage mit Blick auf die Reinoldikirche sowie eine moderne und funktionale Ausstattung.

Auf ca. 125 m<sup>2</sup> stehen Ihnen drei gut geschnittene Büroräume, ein großzügiger Besprechungs- bzw. Empfangsbereich, ein Aufenthaltsbereich sowie zwei separate, vollständig erneuerte WC-Einheiten zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl effizientes Arbeiten als auch eine repräsentative Nutzung für Kundenempfänge.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurden zahlreiche Ausstattungsmerkmale erneuert. Dazu zählen ein neuer Bodenbelag, moderne Türen mit Milchglaselementen, neue Fensterbänke sowie eine vollständig überarbeitete Elektrik. Elektrische Rollläden sorgen zusätzlich für Komfort und eine flexible Lichtsteuerung.

Große Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und bieten gleichzeitig einen attraktiven Ausblick auf die Reinoldikirche. Dies trägt zu einer angenehmen und produktiven Arbeitsatmosphäre bei.

Ein Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Büroetage. Ergänzend steht ein ca. 10m<sup>2</sup> großer Kellerraum als praktische Lagerfläche zur Verfügung.

Die Büroeinheit steht aktuell leer und ist somit kurzfristig verfügbar. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ihren Standort optimieren möchten.

Bei der Bürofläche besteht ebenfalls die Option eines Kaufes zu 289.000€ zur Verfügung.

Die bis dahin gezahlte Miete kann auf den Kaufpreis angerechnet werden.

### 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

## Ausstattung

- neue Fensterbänke
- neu verlegte Elektronik und elektrische Rollläden
- neue getrennte Bäder
- neue Türen mit Milchglas
- ausgeglichener Boden
- großzügiger Kellerraum
- Fahrstuhl im Gebäude
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

## 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.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Noah Hunk

E-Mail: [n.hunk@immoweb.de](mailto:n.hunk@immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Energieausweis liegt vor.

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.

### 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: **1.500,00 EUR**

Kaution: **4.500,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **3,57% oder 3 Monatsmieten** in Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Nebenkosten: **300,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

## Zustand

Baujahr: **1945**

Objektzustand: **Modernisiert**

## Flächen

Gesamtfläche (m<sup>2</sup>): **135 m<sup>2</sup>**

Sonstige Fläche (m<sup>2</sup>): **10 m<sup>2</sup>**

Büro-/Praxisfläche (m<sup>2</sup>): **125 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

Befeuerung: **Gasheizung**

Objekt: **ist unterkellert**

Rolläden vorhanden

Heizungsart: **Zentralheizung**

Fahrstuhl: **Personenaufzug**

Abstellraum vorhanden

### 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

## Bilder



### 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)