

Objekt-Nr.: 8111



## Modernes Ladenlokal mit kompletter Betriebsausstattung in bester Ausgangslage

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

44263 Dortmund Hörde  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Warmmiete: **2.040,85 EUR**  
Kaltmiete: **800,00 EUR**  
Gesamtfläche: **55 m<sup>2</sup>**  
Gastronomiefläche **55 m<sup>2</sup>**  
Baujahr: **1960**

### Ansprechpartner

**immoweb AG**

Frau Kim Lukaschewski

**Telefon:**

0231 / 3981970

**Mobil:**

0177 / 7758824

**Fax:**

0231 / 3981979

**Email**

k.lukaschewski@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

## Lage

Die Gastronomiefläche befindet sich in attraktiver Lage im Dortmunder Stadtteil Hörde, unweit des PHOENIX-Sees und der modernen Gewerbestandorte PHOENIX Ost und PHOENIX West.

Das Umfeld zeichnet sich durch zahlreiche Unternehmen, Bürostandorte und eine stetig wachsende Beschäftigtenzahl aus und bietet damit ein hervorragendes Kundenpotenzial.

Dank der schnellen Anbindung an die B54 sowie die Autobahnen A1, A2 und A45 und der guten Erreichbarkeit des Bahnhofs Hörde ist der Standort sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar.

Die Kombination aus wirtschaftsstarkem Umfeld, hoher Aufenthaltsqualität und ausgezeichneter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für gastronomische Konzepte.

## Beschreibung

Zur Vermietung steht eine renovierte und sofort bezugsfertige Gastronomiefläche mit ca. 55 m<sup>2</sup> am Heedbrink in Dortmund-Hörde.

Das Ladenlokal wurde zuletzt erfolgreich als Café/Bäckerei genutzt und bietet ideale Voraussetzungen für die Fortführung eines ähnlichen Konzepts oder die Umsetzung anderer gastronomischer Ideen wie Café, Konditorei, Bistro, Frühstückslokal, Feinkost oder Take-away.

Die Gewerbefläche umfasst einen hellen Verkaufsraum mit Cafeteria, eine vollständig ausgestattete Gastronomieküche, einen kleinen Flur sowie einen separaten Lagerraum. Ein WC, das gemeinsam mit dem angrenzenden Yogastudio genutzt wird, gehört ebenfalls zur Mietsache.

Der einladende Verkaufsraum wird von einer großen, ca. 2,50 m breiten Fensterfront geprägt, die für viel Tageslicht sorgt und eine gute Sichtbarkeit von außen bietet.

Herzstück der Cafeteria ist die großzügige Verkaufstheke, die sich hervorragend zur ansprechenden Präsentation von Backwaren, Snacks oder anderen Speisen eignet. Eine kleine Sitzmöglichkeit für Gäste rundet den Gastraum ab.

Das Ladenlokal wurde renoviert und kann ohne weitere Investitionen direkt übernommen werden. Die Vermietung erfolgt ausschließlich inklusive des vorhandenen Inventars, sodass ein sofortiger Betriebsstart möglich ist.

Für die Übernahme stehen flexible Modelle zur Verfügung – beispielsweise als All-inclusive-Miete oder durch den Kauf des Inventars (entweder sofort oder bequem in Raten) in Kombination mit einer separaten Pacht. So können individuelle Lösungen entsprechend Ihrer Planung gefunden werden.

Details zu den Mietkonditionen, den verschiedenen Übernahmemodellen sowie der Ablösesumme erhalten Sie gerne auf Anfrage.

### 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)

## Ausstattung

Ca. 55 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

Renoviertes Ladenlokal – sofort bezugs- und betriebsbereit

Ehemaliges Café/Bäckerei mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Heller Verkaufsraum mit ca. 2,50 m großer Fensterfront

Große, moderne Verkaufstheke mit Präsentationsfläche

Kleine Sitzmöglichkeit im Gastraum

Voll ausgestattete Profiküche

Separater Lagerraum

Kleiner Flur

Gemeinschafts-WC (mit angrenzendem Yogastudio)

Professionelle Gastro-Öfen

Edelstahl-Arbeitstische

Leistungsstarke Abzugshaube

Spülbereich

Umfangreiches Küchenzubehör

3-4 große Tiefkühltruhen

Schockfroster (Blast Chiller)

Begehbare Kühlzelle (Walk-in Fridge)

Moderne Verkaufstheke

Salatbar

Präsentationsflächen für Backwaren und Speisen

## 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.

### 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

## Preise

Kaltmiete: **800,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Warmmiete: **2.040,85 EUR**

(Außen)-Courtage: **3,57 Monatskaltmieten inkl. M**

## Zustand

Baujahr: **1960**

Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenoviert**

## Flächen

Gastronomiefläche (m<sup>2</sup>): **55 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Bad: **Fenster vorhanden**

Möbliert: **Vollmöbliert**

Objekt: **ist Teil unterkellert**

Befuerung: **Elektroheizung**

Kantine/Cafeteria vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar: **sofort**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Verfügbar ab Datum: **01.07.2026**

### 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)