

**Objekt-Nr.: 7752**



## **Vielseitig nutzbare Praxis-/Bürofläche in zentraler Lage von Dortmund**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

44143 Dortmund Brackel  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Mietpreis/m<sup>2</sup>: **10,00 EUR**  
Kaltmiete: **1.260,00 EUR**  
Gesamtfläche: **126 m<sup>2</sup>**  
Bürofläche: **126 m<sup>2</sup>**  
Nebenkosten: **330,00 EUR**  
Baujahr: **1992**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Daniel Kaatz

**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

## Lage

Die Kaiserstraße zählt zu einer der gefragten Adressen in der östlichen Innenstadt und zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe – sowie der schnellen Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt ist die Lage sowohl für Patienten als auch für Mitarbeitende optimal. Der Hauptbahnhof Dortmund ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Autobahnen A40 und A44, die eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleisten.

In direkter Umgebung befinden sich diverse Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken, Cafés und Restaurants, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und einem gewachsenen Umfeld macht diese Praxisfläche zu einem attraktiven Standort für verschiedenste medizinische und therapeutische Nutzungskonzepte.

## Beschreibung

Diese Praxis bietet eine flexible Nutzungsmöglichkeit für Ärzte, Physiotherapeuten, Pflegedienste oder Bürobetriebe – ein idealer Standort mit hoher Sichtbarkeit und bester Infrastruktur.

Die bisher als Zahnarztpraxis genutzte Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1992 und bietet auf 126 m<sup>2</sup> eine optimale Raumaufteilung für Praxis- oder Büronutzung.

Die barrierefreie Fläche umfasst drei große Büros, ein kleines Büro, ein Wartezimmer (auch als Büro nutzbar), ein Kunden-WC, ein Mitarbeiter-WC, einen Sozialraum, einen Röntgen-/Abstellraum, einen Labor-/Lager-/Sozialraum sowie ein Durchgangszimmer/Umkleide. Die hinteren Räume verfügen über Fenster zum Innenhof, während Büro- und Wartezimmer zur begrünten Vorderseite ausgerichtet sind.

Das Objekt überzeugt durch eine hervorragende Anbindung: Eine U-Bahn-Station befindet sich direkt vor der Tür, ein öffentlicher (kostenloser) Parkplatz ist in nur 3 Minuten fußläufig erreichbar, und zusätzliche Parkmöglichkeiten stehen in den Nebenstraßen zur Verfügung. Zudem sind zwei Stellplätze im Innenhof anmietbar (je 40 €/Monat).

Die Gewerbeeinheit wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Sie ist ab sofort verfügbar und kann nach Absprache renoviert werden (Modernisierung der WCs und Erneuerung des Fußbodens) – abhängig von der Mietdauer und den Vorstellungen des neuen Mieters.

### 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

- Behandlungsräume bieten bereits Strom-, Wasser- und Druckluftanschlüsse
- Röntgenraum vorhanden
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Renovierung nach Absprache (WCs und Fußboden) je nach Mietdauer
- Sofort verfügbar

## 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 Daniel Kaatz

Mobil: 0163 / 342 80 60

Tel: 0231 / 398 19 70

E-Mail: [d.kaatz@immoweb.de](mailto: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)

## Preise

Kaltmiete: **1.260,00 EUR**

Heizkosten enthalten: **Ja**

Kaution: **2.520,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **1,19 Monatswarmmieten inkl. Mehrwertsteuersatz (%)**: **19,00 %**

Nebenkosten: **330,00 EUR**

Mietpreis/m<sup>2</sup>: **10,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

## Zustand

Baujahr: **1992**

## Flächen

Gesamtfläche (m<sup>2</sup>): **126 m<sup>2</sup>**

Büro-/Praxisfläche (m<sup>2</sup>): **126 m<sup>2</sup>**

### 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  
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)