

**Objekt-Nr.: 7945****Vielseitig nutzbare Immobilie mit großem Grundstück am Indupark**Objekt im Internet aufrufen**Standort**44379 Marten  
Deutschland**Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **299.000,00 EUR**  
Grundstück: **2.087 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche: **2.087 m<sup>2</sup>**  
Baujahr: **2003**

**Ansprechpartner**

**immoweb AG**  
Herr Jan Lange  
**Telefon:**  
0231-3981970  
**Fax:**  
0231-3981979  
**Email**  
backoffice.lange@immoweb.de

**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

## Lage

Das Grundstück befindet sich in der Engelbertstraße in Dortmund und überzeugt insbesondere durch seine außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung. Die unmittelbare Nähe zur anliegenden Autobahn ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit sowohl der Dortmunder Innenstadt als auch des gesamten Ruhrgebiets. Auch überregionale Ziele sind in kürzester Zeit erreichbar, was den Standort besonders für gewerbliche, dienstleistungsnahe oder publikumsintensive Nutzungen attraktiv macht.

Die Zufahrt ist hervorragend organisiert und sorgt für eine reibungslose Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Der nahegelegene und stark frequentierte Gewerbegebiet Indupark Dortmund unterstreicht zusätzlich die strategisch günstige Lage des Grundstücks.

Zwar ist der vordere Bereich des Grundstücks aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nicht als klassisch ruhige Wohnlage einzuordnen, jedoch relativiert sich dieser Aspekt deutlich durch die außergewöhnliche Grundstückstiefe. Der hintere Grundstücksbereich sowie die bestehende Bebauung liegen abgeschirmt vom Straßen- und Verkehrsgeschehen und bieten dadurch ein überraschend ruhiges Umfeld.

Diese Kombination aus exzellenter Erreichbarkeit und geschützter, ruhiger Grundstückslage im rückwärtigen Bereich stellt einen seltenen Standortvorteil dar und eröffnet vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

## Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von 2.087 m<sup>2</sup> in attraktiver Lage von Dortmund. Das Grundstück ist mit einer gepflegten Bestandsimmobilie bebaut, die ursprünglich als Kindergarten errichtet wurde und aktuell als Gemeindezentrum genutzt ist.

Die gesamte Anlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sowohl das Gebäude als auch die Außenflächen wurden fortlaufend instand gehalten und vermitteln einen ordentlichen Gesamteindruck. Die Immobilie befindet sich technisch und optisch in einem guten Zustand und bietet eine solide Basis für unterschiedliche zukünftige Nutzungen.

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung sowie der Grundstücksgröße bestehen vielfältige Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, beispielsweise im sozialen, gewerblichen, dienstleistungsnahen oder gemischt genutzten Bereich (vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigungen). Auch eine Weiterentwicklung oder Neubebauung des Grundstücks ist grundsätzlich denkbar.

Die Erschließung des Grundstücks ist flexibel gestaltet:

Eine direkte Zuwegung über die angrenzende Hauptstraße wäre möglich. Zusätzlich besteht ein eingetragenes Wegerecht über das Grundstück der benachbarten Kirche, welches die aktuelle Zugangsmöglichkeit darstellt.

Die Immobilie wird unvermietet übergeben und eignet sich daher sowohl für Eigennutzer als auch für Projektentwickler oder Investoren, die eine kurzfristige Umsetzung ihrer Nutzungskonzepte anstreben.

### 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

## Ausstattung

- Großzügiges Grundstück mit 2.087 m<sup>2</sup> Fläche
- Seltene Grundstückslage in direkter Nähe zum Gewerbepark Indupark Dortmund
- Hervorragende Verkehrsanbindung durch unmittelbare Autobahnnähe
- Trotz verkehrsgünstiger Lage geschützter und ruhiger Grundstücksbereich durch die große Grundstückstiefe
- Gepflegte Bestandsimmobilie in sehr gutem Gesamtzustand
- Ursprüngliche Nutzung als Kindergarten, zuletzt als Gemeindezentrum
- Vielfältige Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)
- Flexible Erschließung: Zufahrt über die Hauptstraße und zusätzliches, eingetragenes Wegerecht über das Nachbargrundstück (Kirche)
- Übergabe der Immobilie unvermietet – ideal für Eigennutzer, Investoren oder Projektentwickler
- Attraktive Kombination aus Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und Rückzugsmöglichkeiten

## 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:

Jan Lange

Tel: 0231 / 3981970

E- Mail: j.lange@immoweb.de

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

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.

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](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **299.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

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

## Zustand

Baujahr: **2003** Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Gesamtfläche (m<sup>2</sup>): **2.087 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **2.087 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Räume sind veränderbar  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Objekt ist rollstuhlgerecht  
Objekt: **ist unterkellert**

Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **freier Platz**  
Objekt barrierefrei

## Verwaltung

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

### Anbieter

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

### Firmendaten

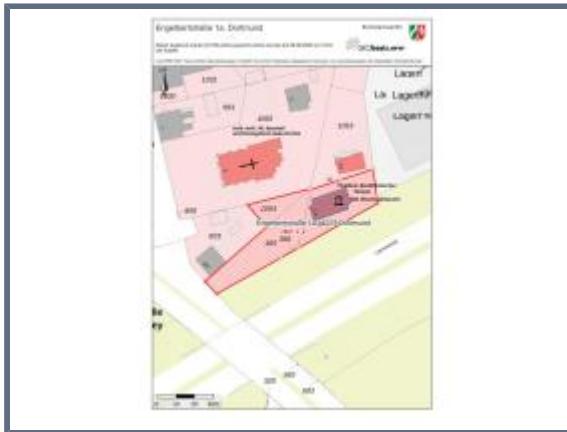
UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### 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

**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