

**Objekt-Nr.: 7922****Attraktive Gewerbefläche mit großer Verkaufsfläche zu vermieten**Objekt im Internet aufrufen**Standort**

44149 Marten  
Deutschland

**Wichtige Parameter**

Kaltmiete: **2.989,00 EUR**  
Gesamtfläche: **854 m<sup>2</sup>**  
Verkaufsfläche: **370 m<sup>2</sup>**  
Nebenkosten: **400,00 EUR**  
Baujahr: **1979**

**Ansprechpartner**

**immoweb AG**  
Herr Jean-Maurice Weingarten  
**Telefon:**  
0231-3981970  
**Fax:**  
0231 / 398 19 79  
**Email**  
j.weingarten@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

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet im Dortmunder Stadtteil Dorstfeld, das durch eine angenehme Mischung aus Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Innenstadt schnell erreichbar: Buslinien und der nahegelegene Bahnhof Dortmund-Dorstfeld verbinden den Stadtteil zuverlässig mit dem gesamten Stadtgebiet und der umliegenden Region. Für Pendler ist zudem die A40 in unmittelbarer Nähe – über die Anschlussstelle Dorstfeld gelangt man schnell in andere Ruhrgebietsstädte oder ins Umland.

Die Lage bietet somit die perfekte Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, ausgezeichneter Infrastruktur und schneller Anbindung an Stadt und Region, ergänzt durch Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

## Beschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von ca. 854 m<sup>2</sup>. Die großzügige Verkaufsfläche eignet sich ideal für den Einzelhandel sowie für verschiedene Dienstleistungs- oder Gastronomiekonzepte. Ergänzend stehen ein separater Personalraum, ein Keller sowie ein Lager zur Verfügung. Der Keller ist über einen ausschließlich für den Warentransport vorgesehenen Fahrstuhl erreichbar.

Die durchdachte Ausstattung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und bietet optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Gewerbeformen. Die Lage im Dortmunder Stadtteil Dorstfeld verbindet ein ruhiges Arbeitsumfeld mit einer sehr guten Verkehrsanbindung. Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, zudem befindet sich die A40 in unmittelbarer Nähe, wodurch eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter gewährleistet ist.

### 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

- Attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbefläche zur Vermietung
- Gesamtfläche: ca. 854 m<sup>2</sup>
- Großzügige Verkaufsfläche, ideal für Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe
- Separater Personalraum vorhanden
- Fahrstuhl nur für Warentransport geeignet
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Handel, Gastronomie, Dienstleistungen u. v. m.)
- Ruhige Lage im Dortmunder Stadtteil Dorstfeld
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar
- Autobahn A40 in unmittelbarer Nähe
- Gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter

## 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 Besichtigungsstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Jean Weingarten

E-Mail: [j.weingarten@immoweb.de](mailto:j.weingarten@immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf 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

Kaltmiete: **2.989,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

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

Nebenkosten: **400,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **3 MM inkl. Mwst**

## Zustand

Baujahr: **1979**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenovierungsbedürftig**

## Flächen

Gesamtfläche (m<sup>2</sup>): **854 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche (m<sup>2</sup>): **370 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Klimaanlage vorhanden

Fahrstuhl: **Lastenaufzug**

Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **Sofort**

### 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)

**Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?**

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

**Der immoweb - Finanzierungs-TIPP:  
„VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“**



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,  
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- 1** Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- 2** Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- 3** Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

**Weitere Infos unter - [www.hausfinanzkontor.de](http://www.hausfinanzkontor.de)**

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.  
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

**Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR**



**Oliver-D. Helfrich**  
Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Tel.: 02306 7834005  
o.helfrich@hausfinanzkontor.de