

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 m²**
Gesamtfläche: **2.087 m²**
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 Gewerbepark 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 m² 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 m² 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

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

Preise

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

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

Zustand

Baujahr: **2003**

Objektzustand: **Gepflegt**

Flächen

Gesamtfläche (m²): **2.087 m²**

Grundstücksfläche (m²): **2.087 m²**

Ausstattung

Räume sind veränderbar
Befeuierung: **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
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

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

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

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