



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**\*Provisionsfrei\* ca. 697-1.455m<sup>2</sup> Büro-/  
Verwaltungsflächen in bester Lage,  
Dortmund-City zu vermieten**

**Objekt-Nr.:**

**91927-7239**



## Büro/Praxis zur Miete

in 44137 Dortmund - Dortmund-Innenstadt





## Details

### Netzwerkverkabelung

Zimmer

**19**

Nutzfläche (ca.)

**1.455 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**1.455 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**1.455 m<sup>2</sup>**

min. teilbare Fläche (ca.)

**606 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**2**

Baujahr

**1922**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Boden

**Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Mietfläche ca. 1.455 m<sup>2</sup> Nutzfläche

1. OG: ca. 697 m<sup>2</sup> Nutzfläche

2. OG: ca. 758 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Mietpreis: EUR 9,--/m<sup>2</sup> zzgl. EUR 2,85/m<sup>2</sup> Nebenkosten zzgl. Mehrwertsteuer.

Kautions: 3 Monatsmieten

Die angebotene Mieteinheit wird über zwei Treppenhäuser erschlossen.

Im Haupttreppenhaus stehen zusätzlich zwei Aufzüge zur Verfügung.

Sowohl die Ausstattung als auch die Aufteilung der Räume sind variabel und können nach Absprache den jeweiligen Nutzeranforderungen angepasst werden.



Alle Preise verstehen sich zzgl. Mehrwertsteuer.

## **Ausstattung**

Gespachtelte und gestrichene Wände, Teppichfußboden, Cat 5 Verkabelung, Kunststoffisolierfenster, 4 Personenaufzüge, 1 Lastenaufzug.



## Lage & Umgebung

44137 Dortmund - Dortmund-Innenstadt

Nutzen Sie die erstklassige Lage in der Dortmunder Innenstadt als Ihren neuen Standortvorteil!

Das Objekt liegt am Rande der Fußgängerzone, ideal angebunden an den ÖPNV und das Fernstraßennetz.

Die B54 bietet eine direkte Anbindung an die A40, A45 und den Dortmunder Flughafen, der Hauptbahnhof befindet sich in 550m Entfernung.

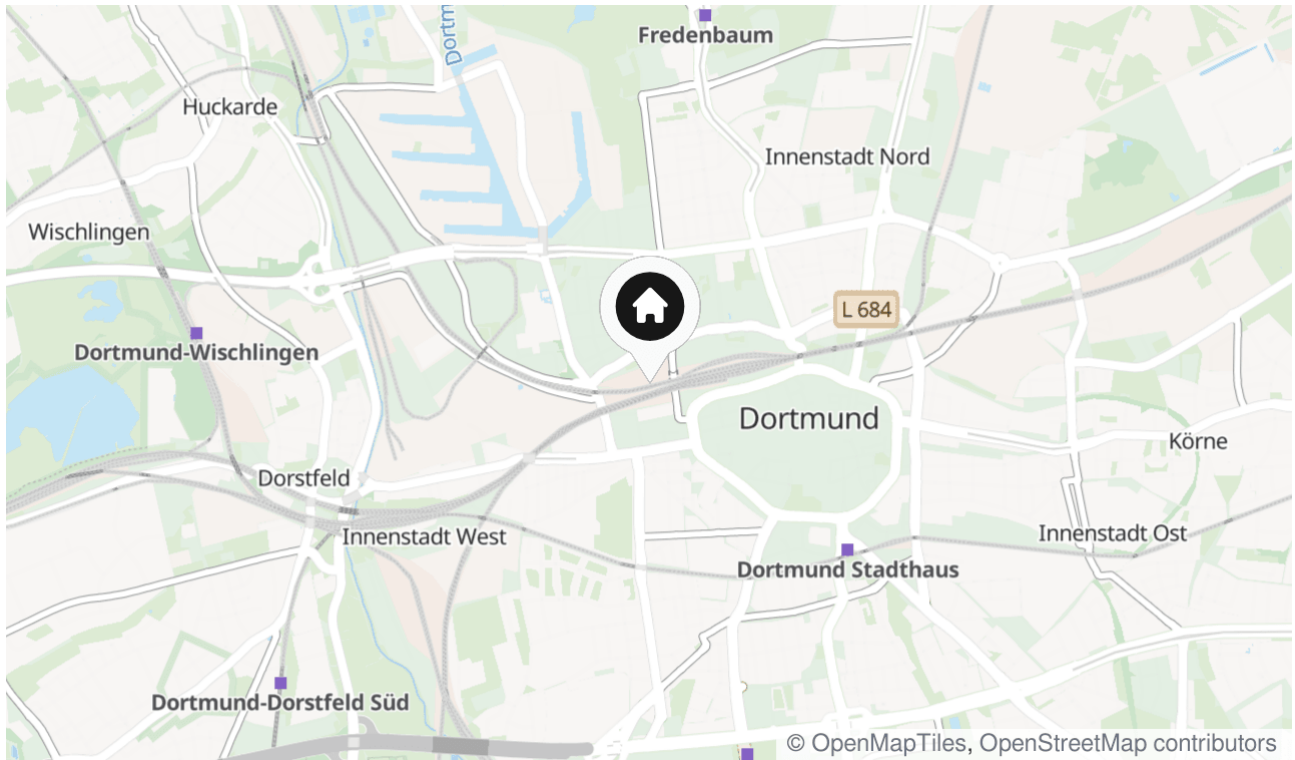
Das lebhafte Umfeld ist überwiegend geprägt durch Bürogebäude und Einzelhandel.

Alle bekannten Filialisten sowie ein großzügiges Gastronomieangebot sind in der Umgebung vertreten.

Dortmund ist die Metropole Westfalens.

Sie ist wegen ihrer attraktiven, repräsentativen Innenstadt im Ruhrgebiet bekannt.

Bei den Passantenzählungen der letzten Jahre ist Dortmund unter den Top 10 der Einkaufsstraßen und bietet viele Möglichkeiten für ihre Geschäftsidee.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf-Strom

**63,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergiebedarf-Wärme

**154,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Hauptenergieträger

**Gas, Elektro**

Primärenergieträger

**Strom Gas**

Gültig bis

**22.06.2025**



Energiebedarfsausweis:



Außenansicht



Passage





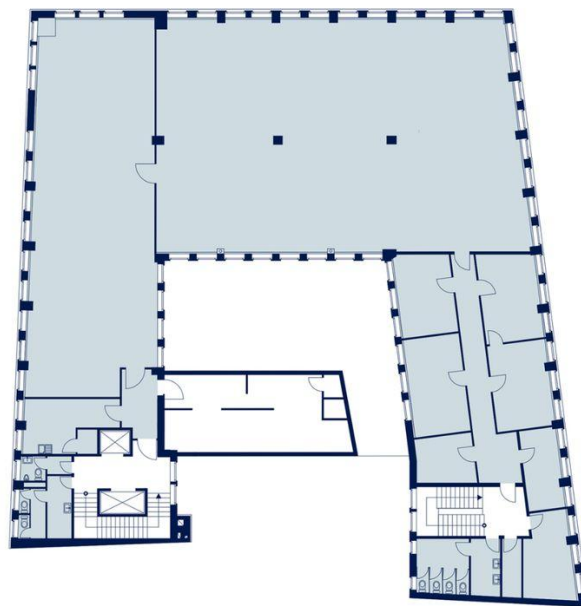
Passage



Passage

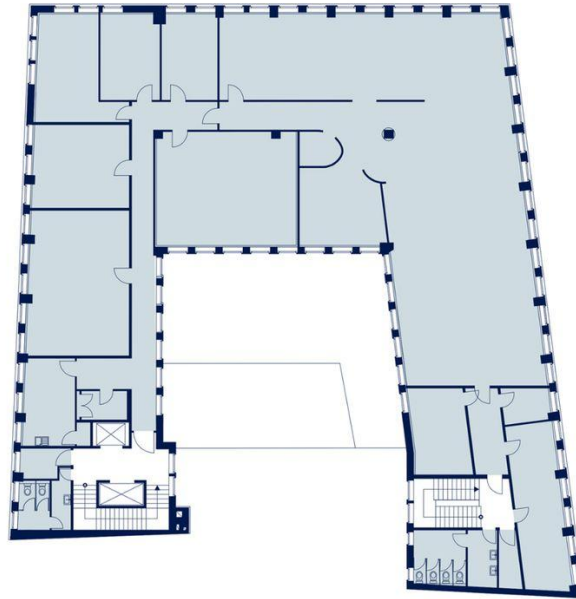


Passage



Grundrisskizze 1. OG

Grundrisskizze 1. OG



Grundrisskizze 2. OG

Grundrisskizze 2. OG





## Kontakt

### **IMMOBILIEN R. SCHNEIDER KG -IVD-**

Hamburger Straße 50

44135 Dortmund

Telefon: (02 31) 52 79 23 - 25

E-Mail: [info@immob-schneider.de](mailto:info@immob-schneider.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

R. Schneider

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

