



OBJEKT 5401

## **Do-City: Helle und geräumige Praxis oder Büro in Top-Lage der Dortmunder Innenstadt!**

44135 DORTMUND

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a | 44139 Dortmund  
Tel.: 0231/545042-0 | Fax: 0231/545042-0  
immobilien@ardey.de | www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	1959
Zimmer:	4-5
Gesamtfläche:	ca. 120 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	nach Absprache
Zustand:	Gepflegt
Etage:	3
Barrierefrei:	Ja
Aufzug:	Personenaufzug
Stellplatzanzahl:	1
Befuerung/Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert Strom:	74,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energiekennwert Wärme:	25,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaution:	3.600,00 €
Kaltmiete:	1.200,00 €
Nebenkosten:	286,00 €
Warmmiete:	1.486,00 €
Stellplatzmiete:	78,00 €

## Mietpreis

1.200,00 € zzgl. Nebenkosten

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter!

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

## Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a | 44139 Dortmund  
Tel.: 0231/545042-0 | Fax: 0231/545042-0  
immobilien@ardey.de | www.ardey-immobilien.de/

# EXPOSE

## Ansprechpartner

Philipp Arend  
T: +49 231 5450420  
philipp.arend@ardey.de

## Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um sehr gepflegtes und repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus, das schon seit vielen Jahrzehnten in Familienbesitz ist.

Aktuell sind die Flächen im Erdgeschoss an eine namhafte Drogerie und die darüber liegenden Etagen als Büro- und Praxisflächen vermietet. Das Haus verfügt über einen modernen Fahrstuhl, der bis in die 5. Etage führt, wodurch sämtliche Büroetagen barrierefrei zu erreichen sind.

Bis dato war die Arztpraxis über viele Jahre an einen Hals-Nasen-Ohrenarzt vermietet, dessen Inhaber nun in seinen wohlverdienten Ruhestand geht. Die ca. 120 m<sup>2</sup> Praxisfläche teilen sich in 4-5 Behandlungs-/Büroräume, einen Empfang mit integriertem Wartebereich, einen großzügigen Flur sowie jeweils ein Damen- und ein Herren-WC auf.

Auf Wunsch kann auch noch ein Tiefgaragenstellplatz im benachbarten Brüderweg für eine monatliche Miete in Höhe von 78,-€ zusätzlich angemietet werden.

Außerdem besteht für einen Interessenten, der ebenfalls gerne in den Räumlichkeiten eine Arztpraxis betreiben möchte, die Möglichkeit einige der medizinischen Gerätschaften/Einrichtungen von dem aktuellen Praxisbetreiber entgeltlich zu übernehmen.

Die Räumlichkeiten eignen sich natürlich nicht nur ausschließlich für eine Arztpraxis. Genauso gut ließen sich hier z.B. ein klassisches Büro, ein Kosmetikstudio oder eine Physiotherapiepraxis unterbringen.

Auf die Nettokaltmiete sowie die Nebenkosten ist der aktuelle Mehrwertsteuersatz zu entrichten!

## Lage

Die zu vermietende Büroetage liegt inmitten der Dortmunder Innenstadt, am Ostenhellweg/Westenhellweg, in absolut bevorzugter Geschäftslage.

Im unmittelbaren Wohnumfeld befinden sich eine Vielzahl renommierter Kaufhäuser, gastronomische Einrichtungen, Ärzte, Banken und Apotheken.

Der Dortmunder Hauptbahnhof ist innerhalb weniger Fußminuten zu erreichen. Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr liegen ebenfalls quasi direkt vor der Haustür.

## Sonstiges

"Eine sehr helle und geräumige Praxis/Büro in bester Innenstadtlage"



Empfangsbereich



Wartezimmer



Behandlungsraum



Behandlungsraum





Behandlungsraum



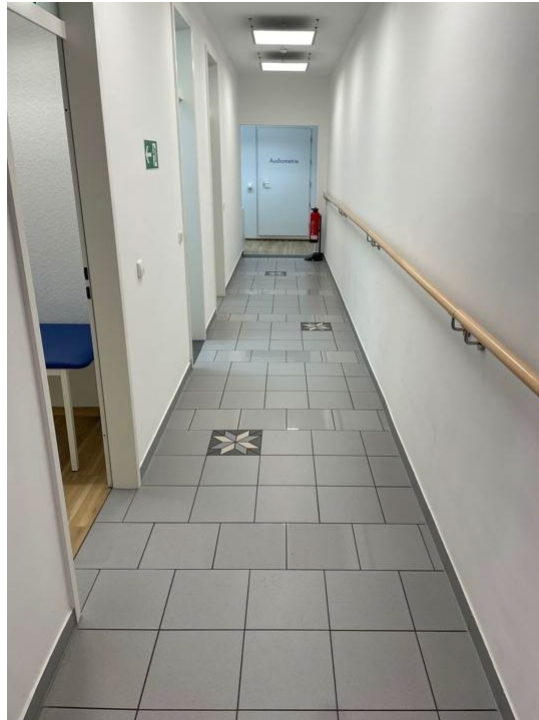
Büro/Behandlungsraum



Personalraum/Küche



Beispiel WC

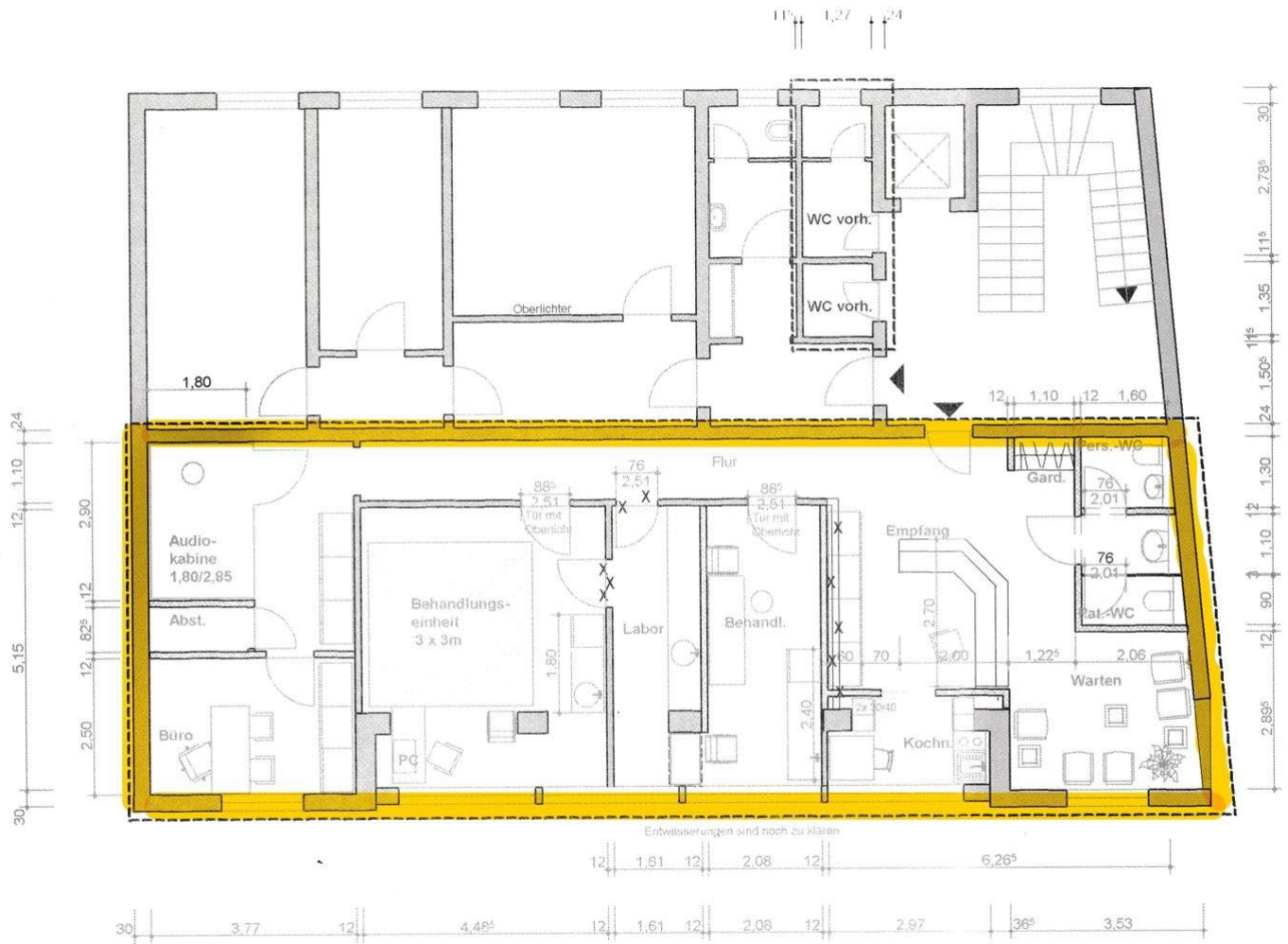


Flurbereich



Fahrstuhl





Grundriss Praxis 3.OG