



OBJEKT 5493

**Dortmund-Innenstadt (Ostenhellweg): Sehr gepflegte  
Gewerbeimmobilie mit guter Mieterstruktur in bevorzugter  
Geschäftslage!**

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
Anzahl Gewerbeeinheiten:	6
Grundstücksfläche:	ca. 546,00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	ca. 2.017,00 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche:	ca. 2.017,00 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Fernwärme
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Ausweis erstellt am:	01.04.2020
Ausweis gültig bis:	31.03.2025
Energiekennwert:	25,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energiekennwert Strom:	74,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Mieteinnahme IST:	326.547,00 €

## Kaufpreis

6.150.000,00 €

## Käuferprovision

Keine zusätzliche Provision

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Ansprechpartner

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

## Ardey Immobilien GmbH

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

# EXPOSE

## Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein ursprünglich 1959 in massiver und konventioneller Bauweise erstelltes Geschäftshaus auf einem ca. 546 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das seit vielen Generationen in Familienbesitz ist.

Die Immobilie ist von den Eigentümern immer gepflegt worden, d.h. wenn Reparaturen oder Erneuerungen anfielen, wurden diese postwendend von Fachfirmen erledigt.

Insgesamt verfügt die Liegenschaft über eine aktuell vermietete Fläche von ca. 2.017 m<sup>2</sup>, die sich in eine große Gewerbeinheit (Einzelhandel) und 5 weitere Büro-/Praxiseinheiten aufteilen. Die Immobilie verfügt, neben dem Fahrstuhl, der einen barrierefreien Zugang aller Einheiten gewährleistet, auch über ein repräsentatives Treppenhaus.

Beheizt wird die Liegenschaft mit dem Energieträger Fernwärme, die über eine Contracting-Anlage des örtlichen Versorgers erst vor kurzer Zeit neu eingebaut wurde.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen 326.547,00 €.

## Lage

Diese interessante Gewerbeimmobilie befindet sich in der Dortmunder Innenstadt, direkt in der belebten und bekannten Fußgängerzone "Ostenhellweg".

Die alteingesessenen Einkaufsstraßen Westen- und Ostenhellweg inmitten der Dortmunder City sind als sehr stark frequentierte Einkaufsmeilen über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und beliebt (Bodenrichtwert Ostenhellweg 4.450,-€/m<sup>2</sup>).

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl weiterer Gewerbeimmobilien und Geschäftshäuser, die überwiegend Einzelhandelsgeschäfte, aber auch eine Vielzahl von Dienstleistern, Versicherungen und Ärzte beherbergen.

Die fußläufige Nähe zu den U-Bahnstationen und zum Dortmunder Hauptbahnhof, genauso wie die guten Anbindungen an die Bundesstraße B1 in Richtung Bochum und Unna gewährleisten eine sehr gute Infrastruktur.

## Fazit

"Eine sehr gepflegte Immobilie in einer der besten Geschäftslagen der Dortmunder Innenstadt!"



Eingangsbereich



Treppenhaus



Treppenhaus



Lager Drogeriemarkt im EG



Technik im EG



Beispiel Praxis 3. OG



Beispiel Praxis 3. OG



Beispiel Praxis 3. OG



Beispiel Praxis 3. OG



Beispiel Praxis 3. OG





Beispiel Büro 5. OG



Beispiel Büro 5. OG



Beispiel Büro 5. OG



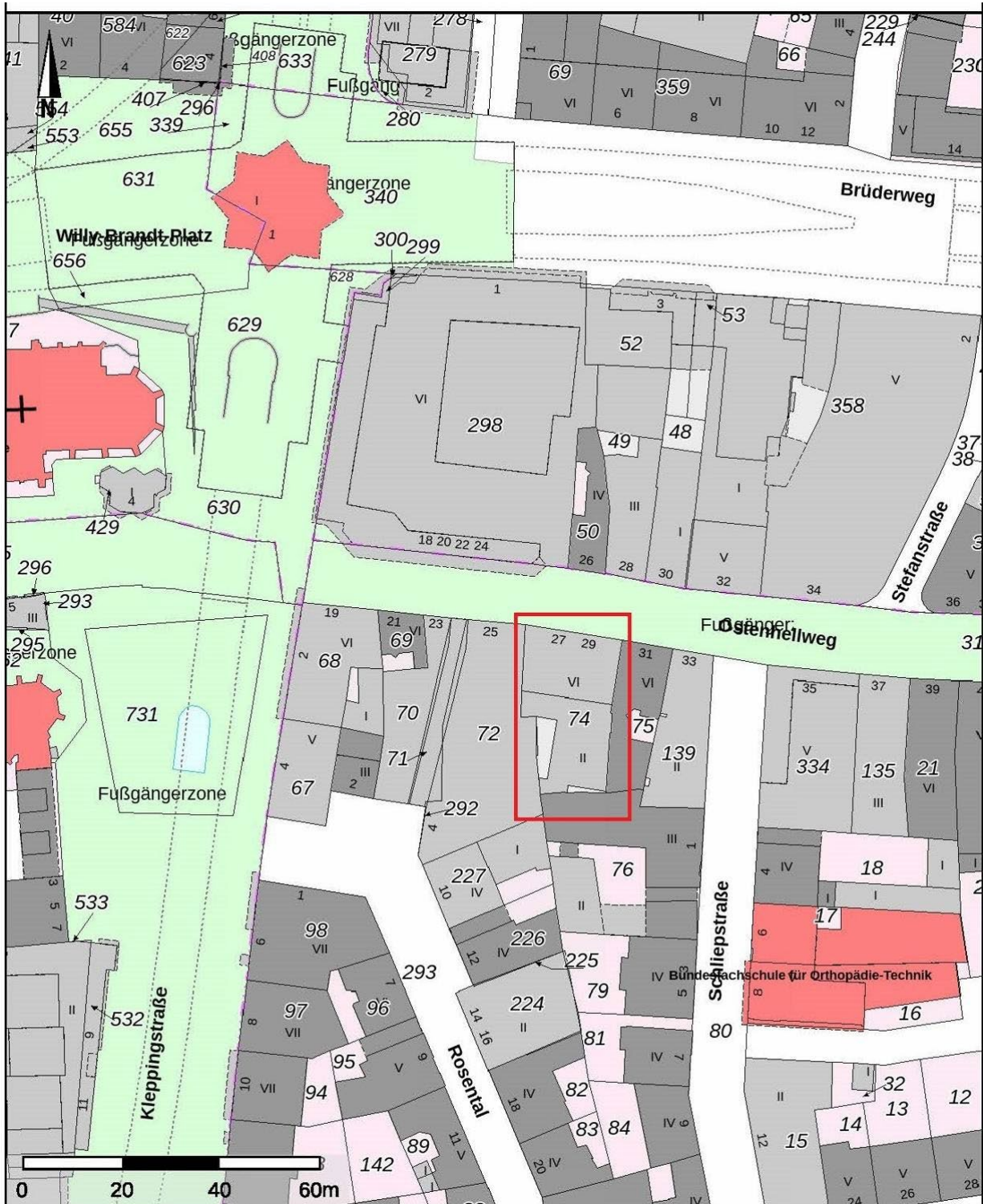
Beispiel Büro 5. OG



Beispiel Büro 5. OG



Ausblick Büro Balkon 5. OG

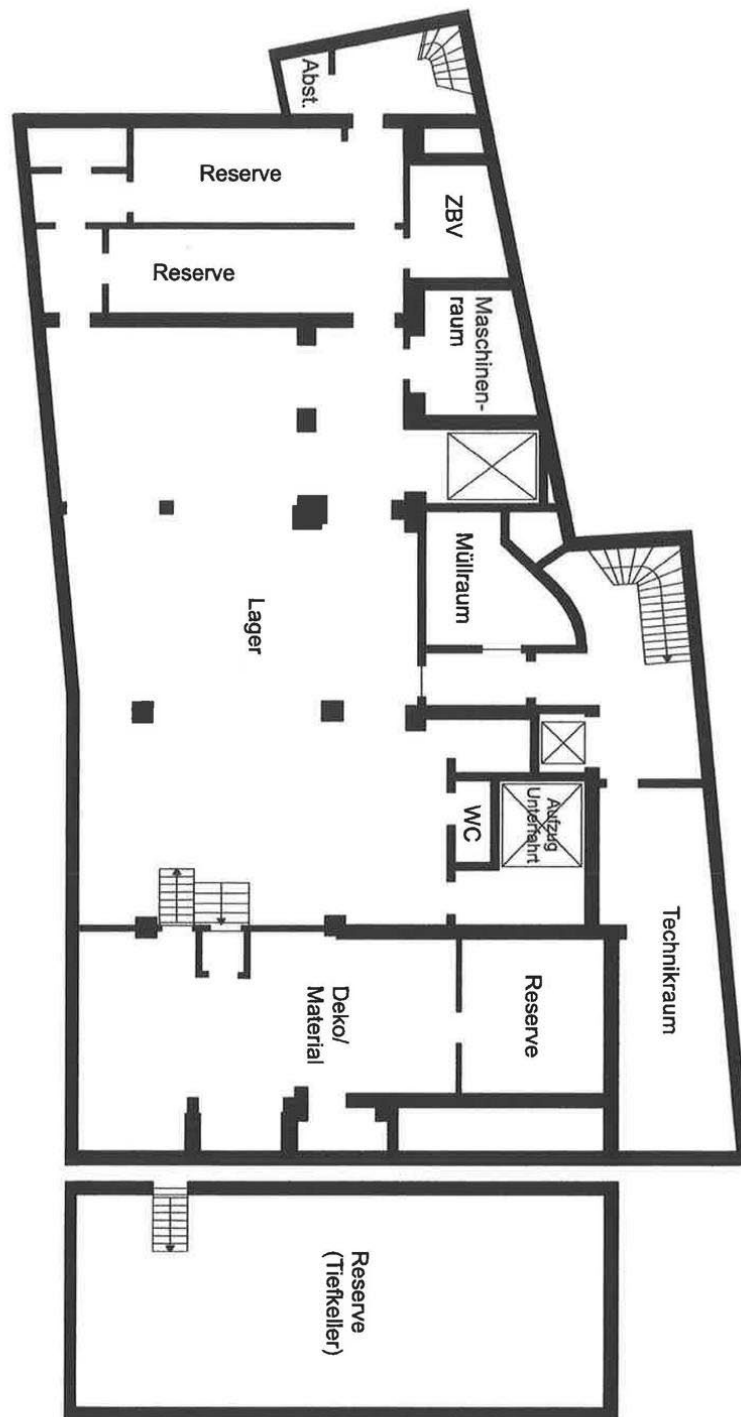


Lageplan

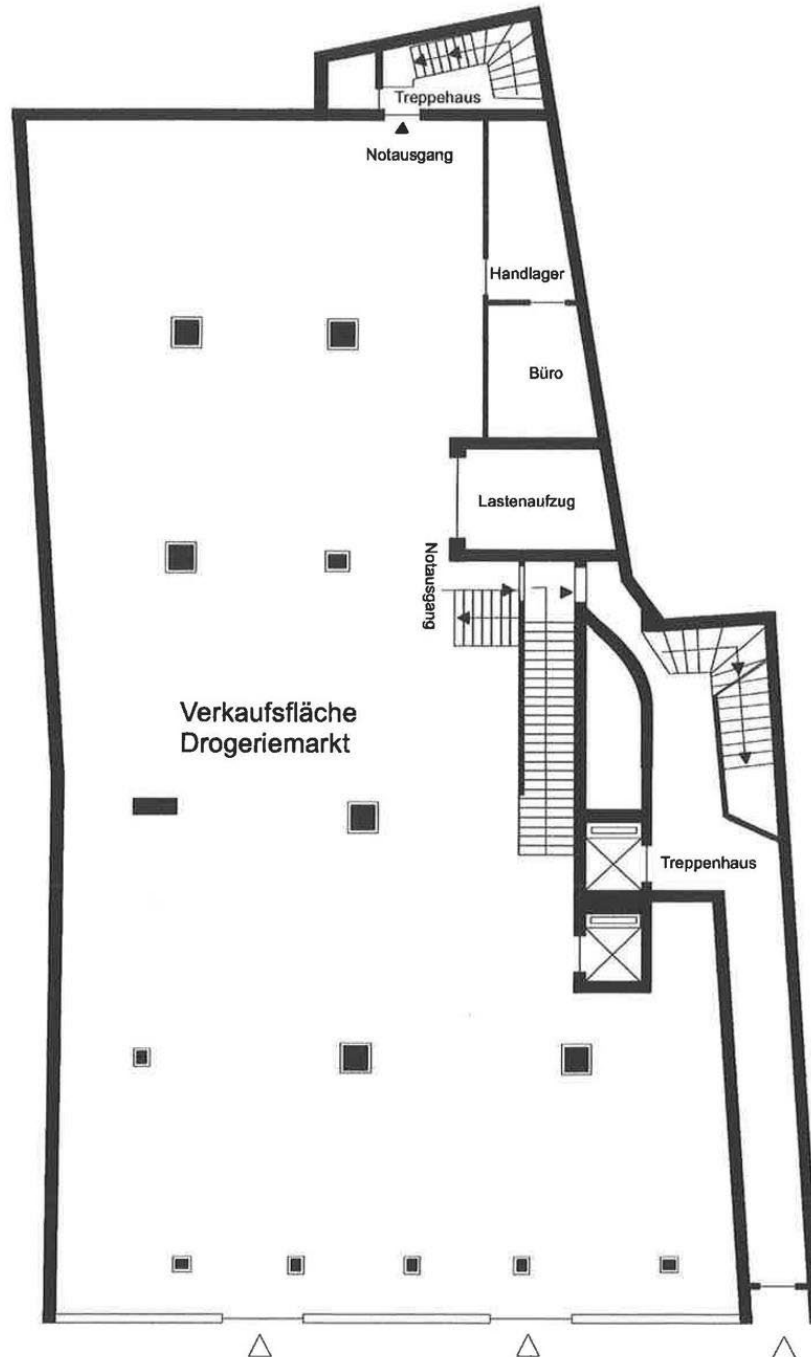
Ardey Immobilien GmbH

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

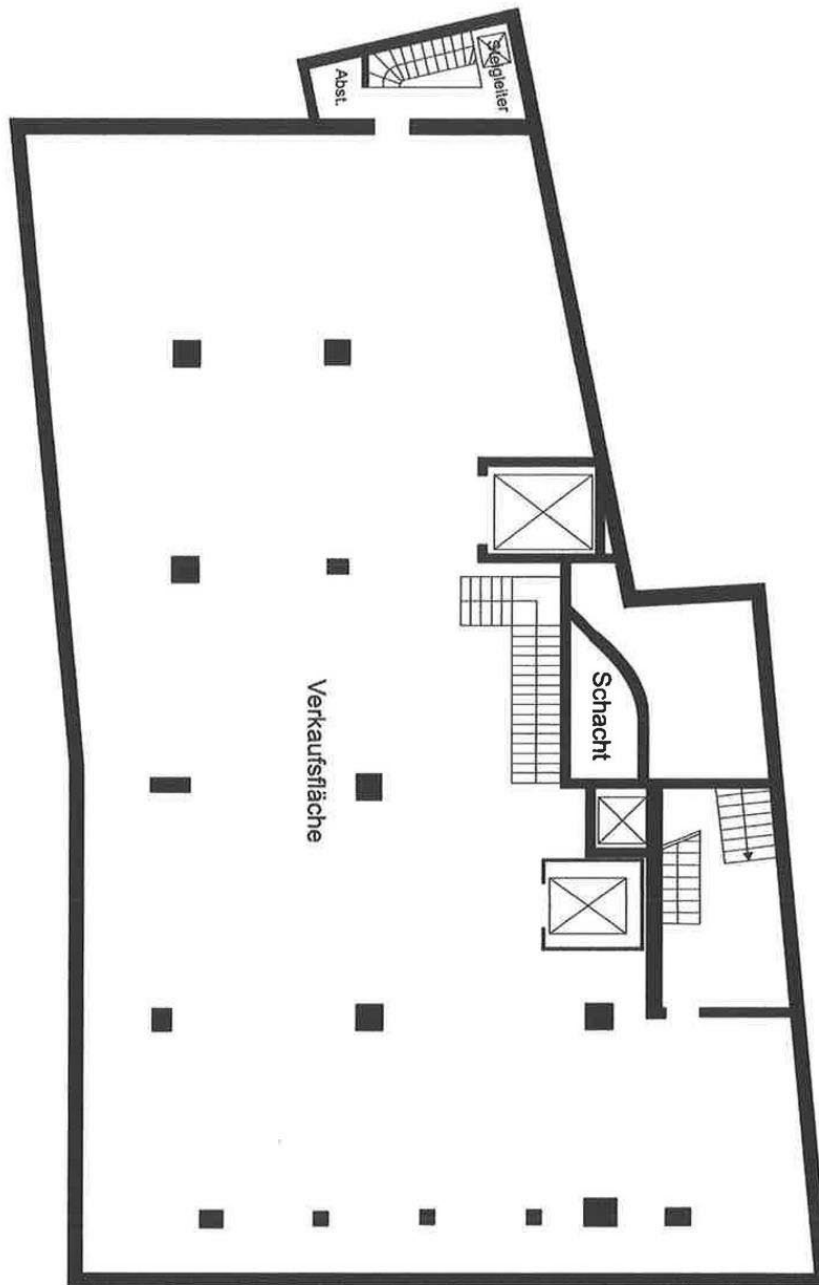
EXPOSE



Grundriss Kellergeschoss mit straßenseitigem Tiefkeller



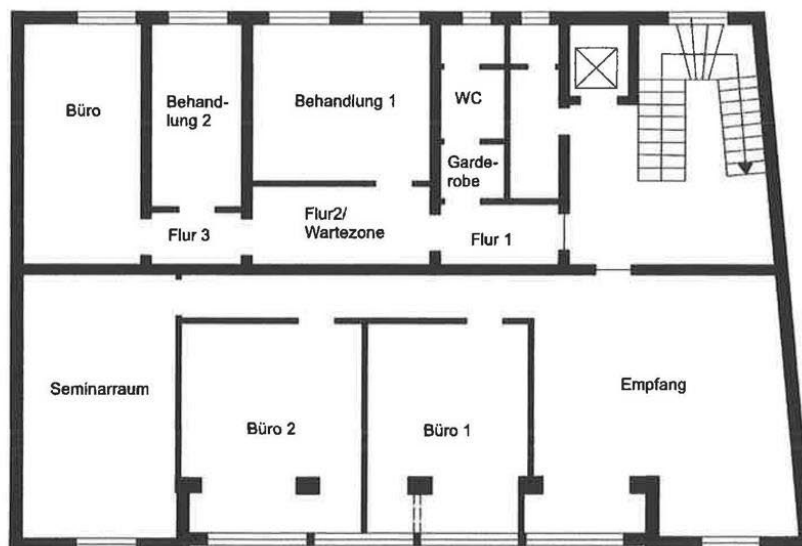
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

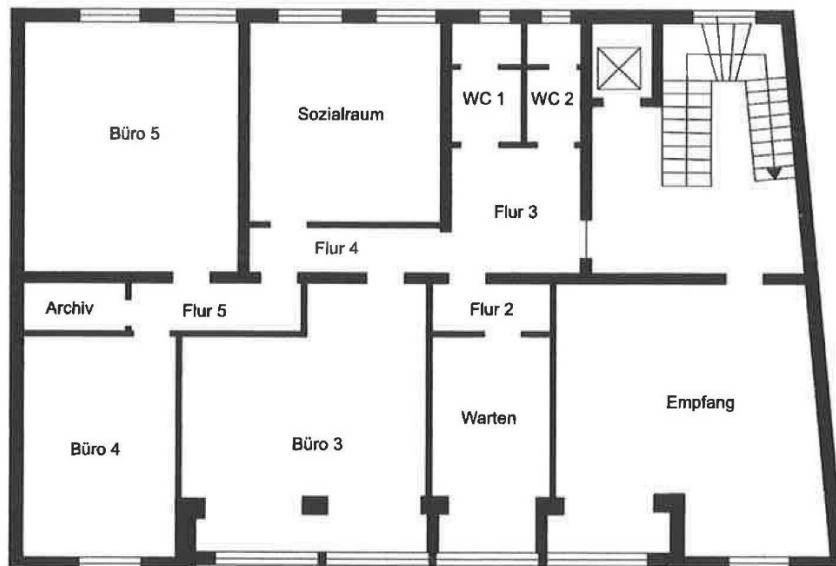


Grundriss 2. Obergeschoss

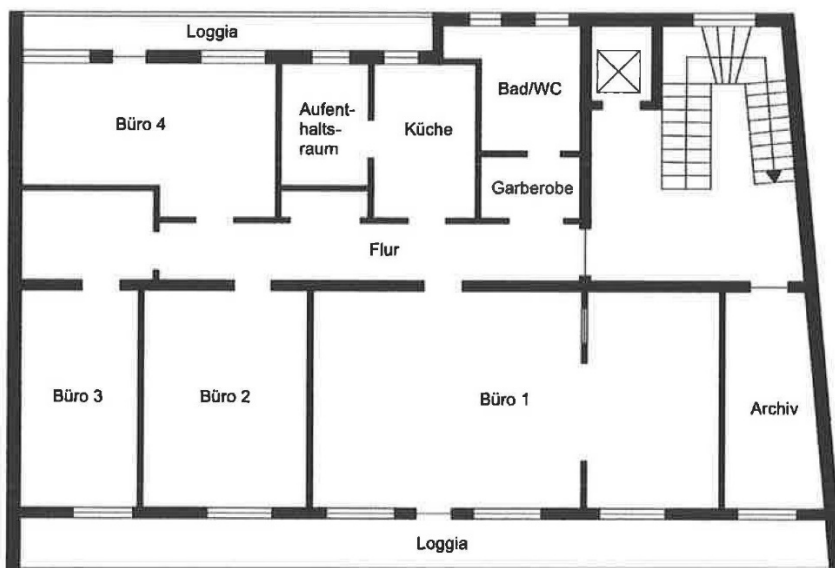


Grundriss 3. Obergeschoss





Grundriss 4. Obergeschoss



Grundriss Staffelgeschoss

### Gewerbeimmobilie Ostenhellweg 27-29 in 44135 Dortmund

	Einheit	Lage	Vertragl. Fläche	Beginn	Laufzeit	Netto-Miete
1.	Drogeriemarkt	KG tief, KG, EG, 1.OG, 2.OG	1395,50 m <sup>2</sup>	01.09.2013	31.12.2028	22.500,00 €
2.	Bürofläche	2. OG rechts	95,00 m <sup>2</sup>	15.12.2017	unbefristet	665,00 €
3.	Praxisfläche	3. OG links	67,37 m <sup>2</sup>	01.01.2007	unbefristet	500,00 €
4.	Praxisfläche	3. OG rechts	120,00 m <sup>2</sup>	01.12.2016	unbefristet	1.200,00 €
5.	Bürofläche	4. OG	186,00 m <sup>2</sup>	20.02.2017	unbefristet	1.147,27 €
6.	Bürofläche	STG	154,00 m <sup>2</sup>	fiktiv		1.200,00 €
	<b>Wfl.gesamt</b>		<b>2017,87 m<sup>2</sup></b>		<b>NME Mon.</b>	<b>27.212,27 €</b>
					<b>NME p.A.</b>	<b>326.547,24 €</b>