

**Dortmund - Innenstadt**

# Großzügige Büroräume in unmittelbarer Innenstadtlage

**Objektnummer: 26034013**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 3.126 EUR • ZIMMER: 8**

**Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26034013</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>3.126 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>600 EUR</b>
<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürofläche</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 297 m<sup>2</sup></b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 297 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 271 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	26.02.2029	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

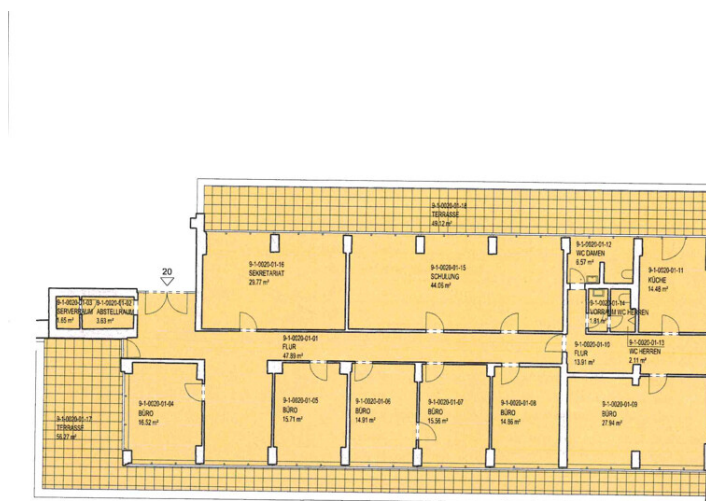
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Grundrisse



9-1-0020-01

1. OG links

297,73 m<sup>2</sup>

NRf (BÜRO) = 271,38 m<sup>2</sup> +

$\frac{1}{4}$  x NRf (TERRASSEN) =  $\frac{1}{4}$  x 105,39 m<sup>2</sup> = 26,35 m<sup>2</sup>

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Ein erster Eindruck**

**Die angebotene Bürofläche befindet sich in einer sehr repräsentativen Immobilie mit überwiegend gewerblicher Nutzung in unmittelbarer Citynähe von Dortmund. Über einen modernen Fahrstuhl gelangen Sie in das 2. OG und betreten die hellen und vorteilhaft geschnittenen Büroräume, welche sich auf ca. 297,73m<sup>2</sup> verteilen. Sämtliche technischen Voraussetzungen, sowie ein Serverraum, als auch ein Aufenthaltsraum mit optionaler Übernahme einer neuwertigen Einbauküche runden das Angebot ab.**

**Die Tiefgarage, sowie der Parkplatz vor dem Objekt bieten entsprechende Parkmöglichkeiten und können bei Bedarf gerne angemietet werden.**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage !**

**Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

- Vorauszahlung für Heizung/Warmwasser = 610,-€ im Monat
- Vorauszahlung für übrige Betriebskosten = 600,-€ im Monat
- Personenfahrstuhl
- moderne Ausstattung

**Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Stadt Dortmund gilt als eine sich stetig entwickelnde Metropole und profitiert zunehmend durch den wirtschaftlichen Wachstum.**

**Die Vielfältigkeit des Stadtkerns macht das Zentrum zu einer der beliebtesten Shopping-Erlebnisse des Ruhrgebiets. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie kulinarische Feinheiten erwarten Sie in der Fußballhauptstadt.**

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zur erreichen.**

**Mehrere U-Bahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Zudem besteht eine sehr gute Erreichbarkeit der Autobahnen A40, A45 und A1 in wenigen Fahrminuten.**

**Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Weitere Informationen**

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26034013 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1, 44265 Dortmund**  
**Tel.: +49 231 - 49 66 55 0**  
**E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**