

Dortmund – Hörde

## attraente spazio di pratica in una buona posizione cittadina a Hörde

*Codice oggetto: 25034102*



**PREZZO D'AFFITTO: 2.424 EUR • VANI: 6.5**

Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034102
Piano	2
Vani	6.5
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'affitto	2.424 EUR
Costi aggiuntivi	350 EUR
Ufficio/studio	Studio
Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 1,19-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Superficie commerciale	ca. 150 m²
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 150 m²
Superficie affittabile	ca. 150 m²

Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2029	Consumo finale di energia	74.00 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## La proprietà



Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## La proprietà





Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## La proprietà



Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## La proprietà





Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## La proprietà



Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde**

## Una prima impressione

Un attraente studio medico in una posizione privilegiata a Dortmund-Hörde è disponibile per l'affitto, ideale per medici, terapisti o altri operatori sanitari. I locali si trovano in un edificio ben tenuto e sono facilmente raggiungibili tramite ascensore. Recentemente occupato da un dentista, lo spazio vanta una disposizione ben progettata che favorisce un'atmosfera di lavoro piacevole e flussi di lavoro efficienti. Disposizione: 3 sale per trattamenti, 1 ufficio, 1 spaziosa sala d'attesa, 1 cucina, 2 bagni. Gli spazi sono luminosi e accoglienti e possono essere personalizzati in base alle esigenze specifiche del nuovo inquilino. La nuova pavimentazione sarà fornita dal proprietario in accordo con il nuovo inquilino. Sono disponibili tre posti auto esterni in affitto facoltativo.

Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## Dettagli dei servizi

Fahrstuhl vorhanden

drei PKW-Stellplätze können zusätzlich angemietet werden

gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

zentrale Lage in Dortmund-Hörde mit guter Sichtbarkeit



**Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Praxisfläche befindet sich im Zentrum von Dortmund-Hörde, einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil im Süden Dortmunds. Hörde verbindet den Charme eines gewachsenen Vorortes mit der Dynamik eines modernen Stadtteilzentrums und bietet damit einen attraktiven Standort für medizinische und therapeutische Dienstleistungen.

Die Praxis liegt in innerstädtischer Lage mit hoher Fußgängerfrequenz, geprägt von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen Angeboten sowie Wohnbebauung. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche alltägliche Anlaufpunkte wie Apotheken, Banken, Bäckereien, Supermärkte und weitere Gesundheitsdienstleister – ideale Voraussetzungen für die Patientenversorgung und Synergieeffekte.

Durch die exzellente Verkehrsanbindung ist der Standort sowohl für Patienten als auch für Mitarbeitende komfortabel zu erreichen. Die Stadtbahn- und Bushaltestelle „Hörde Bahnhof“ sowie der Regionalbahnhof mit Anbindung an den Nahverkehr liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Über die gut ausgebaute B54 ist zudem der Anschluss an das Dortmunder Stadtzentrum sowie an umliegende Stadtteile und Autobahnen schnell erreichbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten sowie Parkhäuser stehen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Die Nähe zum PHOENIX-See, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Dortmunds, wertet das Umfeld zusätzlich auf und unterstreicht die hohe Aufenthaltsqualität des Stadtteils. Das Gebiet rund um den See hat sich in den letzten Jahren zu einem gefragten Wohn- und Dienstleistungsstandort entwickelt, was sich positiv auf die Nachfrage nach medizinischen Angeboten auswirkt.

Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.8.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25034102 - 44263 Dortmund – Hörde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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