



## Geschäftshauskomplex in Dortmund

For sale

Exposé Angebot Nummer: 6933



## Basic data

**Object type:** Büro/Praxis

**Location:** 44359 Dortmund

**Condition:** renovierungsbedürftig

**Year of construction:** 1968

**Land area in m<sup>2</sup> ca.:** 3.781,00

**Total area in m<sup>2</sup> ca.:** 2.857,73

**Useful area in m<sup>2</sup> ca.:** 2.857,73

**Vacancy in m<sup>2</sup> ca.:** 973

**Purchase price:** € 2.343.500,00

**Actual rental:** 131.628,00

**Target rental:** 245.638,00

**Buyer commission:** free of commission

**Yield:** 10.5 %

**Befeuerungsart:** Gas

**Heizungsart:** Zentralheizung

**Energie mit Warmwasser:** Nein

## Contact

Company:

Title, Name: \*

Zip and City: \*

Street and House\*  
No.:

Phone: \*

E-Mail: \*

Available from:

Your Note:

\* Pflichtfelder - Bitte ausfüllen

A4RES Advisory GmbH  
Real Estate Finance + Advisory  
GmbHChartered Surveyors

Tel.: 03591 326600

Fax: (03591) 3266090

Internet: [www.a4res.de](http://www.a4res.de)

E-Mail:

[vermarktung@a4res.de](mailto:vermarktung@a4res.de)

Wilthener Stra#e 39  
02625 Bautzen







## Object type

Büro/Praxis

## Location

Dortmund ist eine Großstadt im Herzen von Nordrhein-Westfalen. Mit knapp 600.000 Einwohnern gehört Dortmund zu einem der drei größten Wirtschafts- und Handelszentren des Ruhrgebiets neben Essen und Duisburg. Mit sechs Hochschulen, darunter die Technische Universität Dortmund und 19 weiteren wissenschaftlichen Einrichtungen gehört Dortmund zu den zehn größten Hochschulstädten Deutschlands und ist auch ein bedeutender Wissenschafts- und Hochtechnologie-Standort. Das Objekt selbst befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil Mengede. Die Dortmunder Innenstadt ist sehr gut ausgebaute Straßen mit dem PKW oder #PNV in ca. 20-30min. erreichbar. Anschlussstellen zur Bundesautobahn bestehen 2km nördlich zur A2 und 2,5km südwestlich zur A42 und A45. Die unmittelbare Umgebung besteht südöstlich überwiegend aus aufgelockerter, ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Siedlungscharakter. Nördlich bzw. nordwestlich befinden sich großflächige Einzelhandelsmärkte, darüber hinaus Wohnbebauung. Südlich und westlich besteht die Bebauung aus mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie dem angrenzenden Mengeder Markt. Insgesamt handelt es sich um eine zentrale Stadtteillage.

## Object

44359 Dortmund  
Bei dem Objekt handelt es sich um einen Geschäftshauskomplex in Dortmund, bestehend aus mehreren Gebäudeteilen.  
Das Areal wurde ursprünglich Ende der 60er Jahre mit einem Gewerbeanwesen für einen Kfz-Betrieb errichtet.  
Aus dieser Zeit resultieren noch diverse Hallenbereiche.  
In den 70er/80er Jahren erfolgten Umbauten und Erweiterung, insbesondere die Aufstockung vorhandener Gebäude für eine Ladenzeile und Wohnungen. Zusätzlich wurde 1984 das Areal um ein Ärztehaus erweitert.  
Für die vorhandenen Baukörper wurde teilweise zur bestehende Aufstockungsgenehmigung auf 2 Geschosse die zusätzliche Erweiterung auf 4 Geschosse beantragt. Diese wurde aus baurechtlichen Gründen versagt, begonnene Baumaßnahmen wurden Ende der 90er Jahre unterbrochen bzw. die Stilllegung verfügt.  
Das aktuell vorhandene Areal hat eine Nutzfläche von rd. 2.860m<sup>2</sup> und teilt sich im Rahmen der Zwangsversteigerung in 4 Grundstücksbereiche auf. Hierbei handelt es sich um

- ein Ärztehaus mit Ladenzeile
- ein Hallengebäude mit Arrondierungsfläche
- ein gemischt genutztes Geschäftshaus
- ein Hallengebäude mit Rohbau eine Wohn- und Geschäftshaus (der Rohbau ist in den Flächenangaben noch NICHT berücksichtigt)

Die Grundstücke sind über separate Zwangsversteigerungsverfahren ausgeschrieben, welche im gleichen Termin - möglichst gesamt - versteigert werden sollen.

-----  
----  
"KEIN ENERGIEAUSWEIS VORHANDEN/IN VORBEREITUNG"  
-----  
----

## Misc.

Heizungsart: Zentralheizung  
Baujahr: 1968

Befuerung/Energieträger: Gas

1. Die A4RES Advisory GmbH ist als Servicer für Kreditinstitute und Eigentümer tätig. Das vorgestellte Objekt kann im Auftrag der

## Infos for brokerage

There's no brokerage for the buyer.

## Contact

A4RES Advisory GmbH  
Real Estate Finance + Advisory  
GmbH Chartered Surveyors

Wilthener Straße 39  
02625 Bautzen

Tel.: 03591 326600

Fax: (03591) 3266090  
Internet: www.a4res.de  
E-Mail:  
vermarktung@a4res.de

ivd



Premiumpartner  
Deutsche Bank

