

Dortmund – Innenstadt

# Erstbezug nach Sanierung - Praxisfläche in 1A Innenstadtlage

*Property ID: 24034062*



RENT PRICE: 1.600 EUR • ROOMS: 5

Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## At a glance

|                      |          |                                  |            |
|----------------------|----------|----------------------------------|------------|
| Property ID          | 24034062 | Rent price                       | 1.600 EUR  |
| Rooms                | 5        | Additional costs                 | 450 EUR    |
| Year of construction | 1950     | Total Space                      | ca. 139 m² |
|                      |          | Modernisation /<br>Refurbishment | 2024       |
|                      |          | Condition of<br>property         | Modernised |
|                      |          | Construction<br>method           | Solid      |
|                      |          | Rentable space                   | ca. 139 m² |

Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Energy Data

|                                   |                           |                                                            |                                   |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Energy Source                     | District Heating<br>Steam | Energy Certificate                                         | Energy consumption<br>certificate |
| Energy certificate<br>valid until | 05.06.2034                | Final energy<br>consumption                                | 71.50 kWh/m²a                     |
|                                   |                           | Energy efficiency<br>class                                 | B                                 |
|                                   |                           | Year of construction<br>according to energy<br>certificate | 1950                              |

Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## The property



Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## The property



Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## The property



Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## A first impression

Bei dem Angebot handelt es sich um eine großzügige Praxisfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> im zweiten Obergeschoss einer gepflegten Immobilie in top zentraler, gut erreichbarer Lage der Dortmunder Innenstadt. Die zeitlose, frisch modernisierte Ausstattung, sowie die hellen Räume sorgen für ein angenehmes Ambiente. Neben dem geräumigen Empfangsbereich und einem Wartezimmer, gibt es drei klimatisierte Behandlungsräume. Sowohl ein Mitarbeiter-WC, als auch ein WC für Patienten steht zur Verfügung. Die gesamte Praxisfläche ist durch eine neue und moderne Klimaanlage auch in warmen Sommertagen vollständig klimatisierbar. Die Fläche ist ab sofort verfügbar. Parkmöglichkeiten bestehen in den umliegenden, öffentlichen Parkhäusern.

Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Details of amenities

- neuer Vinylboden
- neue Klimaanlage in allen Räumen
- Wasseranschlüsse in allen Behandlungsräumen
- Praxis barrierearm zu erreichen
- Einbauschränke

Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## All about the location

Die Praxisfläche befindet sich in sehr guter Innenstadtlage von Dortmund. Hervorragende Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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.

Property ID: 24034062 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund

E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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