



ETZEL IMMOBILIENHANDELSHAUS  
REAL ESTATE - SINCE 1994

Exposé 505-107

**EXKLUSIV-VERMIETUNG**

**LADENLOKAL GESCHÄFTSFLÄCHE**

**Top Lage | Einkaufsstraße  
Dortmund-Aplerbeck**



**Im attraktiven, überaus vorzeigbaren Gebäude mit hohen Decken,  
sauberen Grundriss und hochwertiger Natursteinfassade**



ETZEL IMMOBILIENHANDELSHAUS  
Im Defdahl 217  
D-44141 Dortmund

0231 | 222 32 06  
0174 | 327 946 1

[www.etzel-immo.de](http://www.etzel-immo.de)  
[m.etzel@etzel-immobilien.de](mailto:m.etzel@etzel-immobilien.de)



## ERSTE OBJEKTDATEN

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Objektart</b>          | <b>Gewerbeobjekt</b>  |
| <b>Objekttyp</b>          | <b>Ladenlokal   Einzelhandel   Dienstleistung</b>   |
| <b>Vermarktungsart</b>    | <b>Vermietung</b>   |
| <b>Anschrift</b>          | <b>D- 44287 Dortmund   Köln-Berliner-Straße 31</b>  |
| <b>Geschäftslage</b>      | <b>frequentierte Geschäftslage auf<br/>Haupteinkaufsstraße<br/>- ehemalige Bücherei -</b>   |
| <b>Zustand</b>            | <b>vor Mietbeginn wird das Objekt durchrenoviert<br/>hohe Decken – interessante Architektur – große<br/>Fensteranlagen – Treppenlift – repräsentativer<br/>Eingangsbereich, etc..</b> |
| <b>Heizungsart</b>        | <b>Gas   eigene Therme</b>  |
| <b>Etage</b>              | <b>Hochgeschoss und Souterrain</b>  |
| <b>Gesamtmietfläche</b>   | <b>396 qm insgesamt – aufgeteilt auf ca. 340 qm<br/>Hochparterre und plus 56 qm im Souterrain</b>   |
| <b>Schaufensterfront</b>  | <b>umlaufend</b>  |
| <b>Netto-Mietzins</b>     | <b>Euro 3.200,00</b>  |
| <b>BNK/HZK</b>            | <b>Euro 1.120,00</b>  |
| <b>ges. MwSt.</b>         | <b>entfällt</b>   |
| <b>Kautions</b>           | <b>3 Brutto-Monatsmieten   per Bankbürgschaft</b>   |
| <b>Verfügbar ab</b>       | <b>nach Vereinbarung</b>  |
| <b>Courtage/Provision</b> | <b>Provisionsfrei</b>   |
| <b>Sonstiges</b>          | <b>Die Vermietungseinheit wird vor der Objektübergabe<br/>durchrenoviert und befindet sich dann - innen wie außen -<br/>in einen einwandfreien, tadellosen Zustand.</b>               |

Das Objektangebot ist nur für den Empfänger selbst bestimmt und darf ohne unsere vorherige Zustimmung nicht an Dritte weitergereicht und/oder anderweitig zugänglich gemacht werden.

Alle Daten und Informationen haben wir sorgfältig zusammengestellt, resultieren im Ergebnis jedoch aus Quellen der Vermieterseite. Aus verständlichen Gründen können wir daher keine Haftungsübernahme gewährleisten.



## **OBJEKTBSCHREIBUNG**

Die zu vermietende Gewerbeeinheit befindet sich in einem repräsentativen Eck-Gebäude, mitten auf der bekannten Einkaufsstraße Köln-Berliner-Straße. Diese ist von namhaften Einzelhandel, Dienstleister, zahlreicher Gastronomiebetriebe und inhabergeführte Fachgeschäften gesäumt.

Die Mietfläche ist auf Grund der übergroßen und zahlreichen Fensteranlagen hell, die hohen Decken mit untergeordneter Wölbungsstruktur verleihen der Immobilie einen besonderen Charme und Charakter.

Im direkt verbundenen Souterrain sind u.a. die Personal-Sozialbereiche wie Küche, WC-Einheiten, Pausenraum, etc. untergebracht. Diese Mietfläche wird vor Mietbeginn nochmals durchrenoviert. Alles in allem besteht kein Reparaturstau und/oder ähnlich.

Große, überdimensionale Außenwerbung ist in Abstimmung des Eigentümers möglich.

Der vorzeigbare Eingangsbereich geht in eine großzügige Treppenanlage zum Ladenlokal über. Direkt neben der Treppenanlage ist ein elektrischer Treppenstuhl installiert, sodass eine altengerechte und barrierefreundliche Atmosphäre hergeleitet werden konnte.



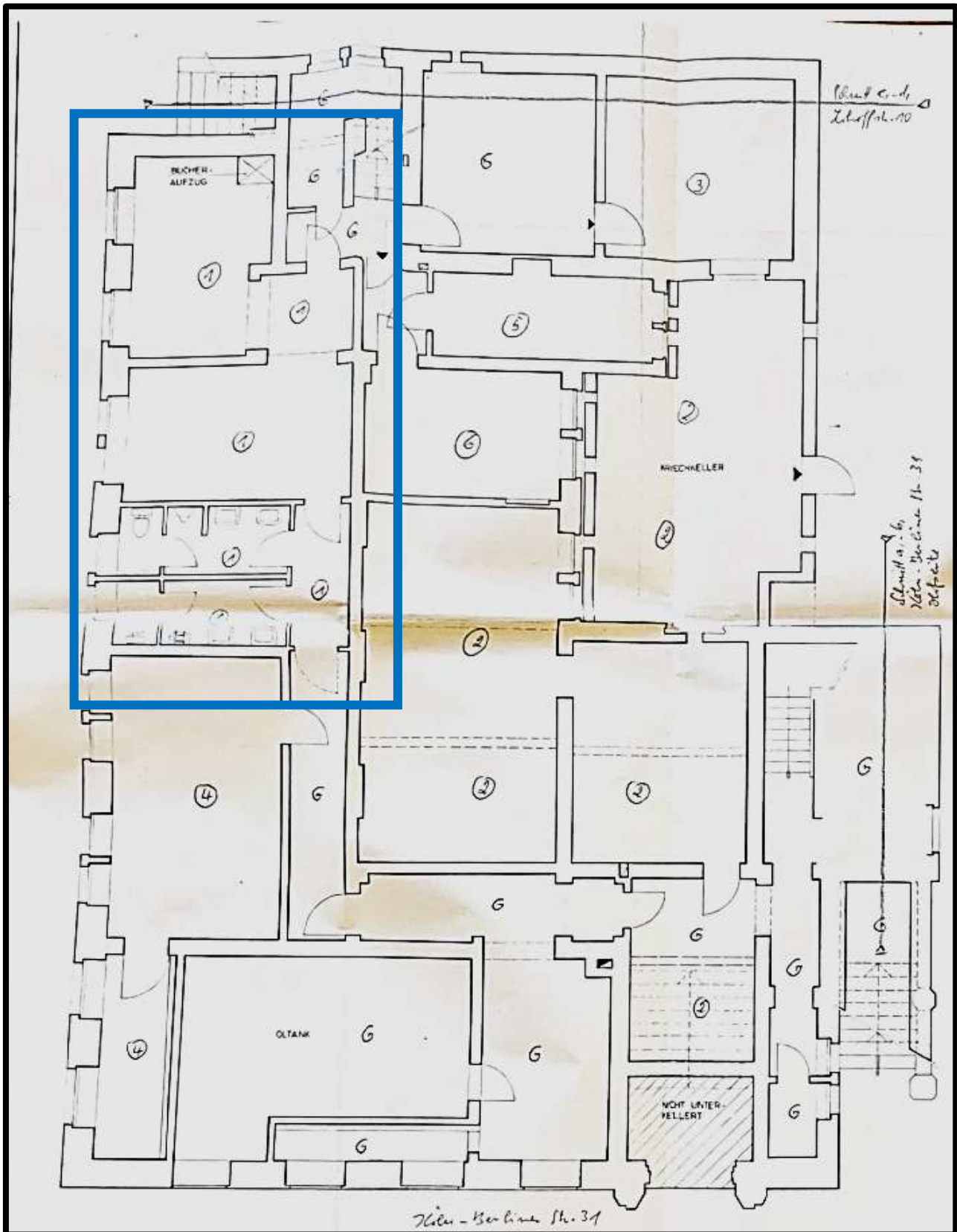
Ausschließlich können nur schriftliche Anfragen beantwortet werden – entsprechend gelten unsere AGBs sowie die gesetzlichen Vorgaben des Datenschutzes. Eine Zwischenvermarktung kann nicht ausgeschlossen werden.

Wir beraten direkt vor Ort, in unseren Büros oder wahlweise bei Ihnen. Bitte nennen Sie uns hierfür einen Termin. Bei näherem Interesse ist eine Optionserklärung ratsam, zwecks Sicherstellung planerischer und organisatorischer Zeitfenster. Die Vereinbarung eines Objektbesichtigungstermins kann individuell – auch außerhalb der üblichen Bürozeiten - erfolgen.



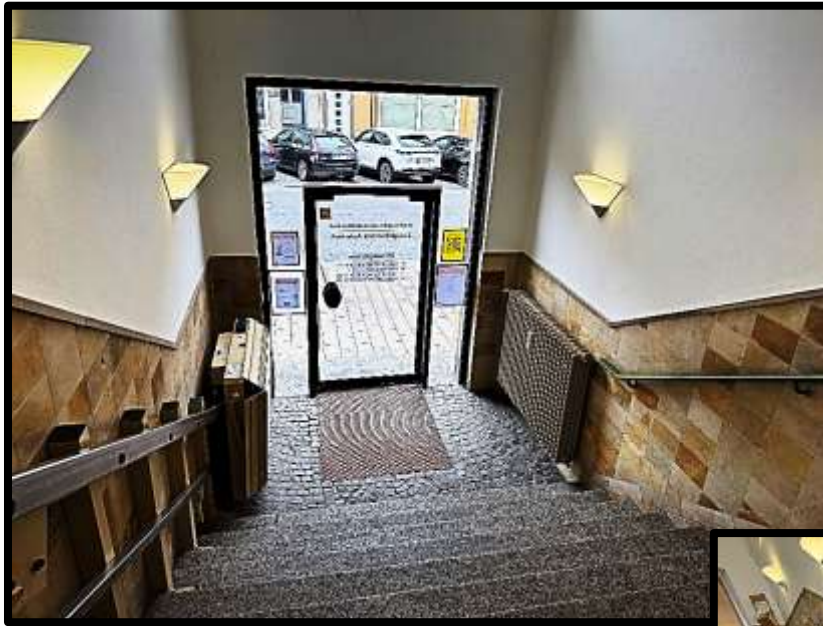


Grundriss Souterrain













## Macrolage



Die Großstadt Dortmund ist mit fast 600.000 Einwohnern die größte Stadt des Ruhrgebietes (ca. 281 qkm) und somit die achtgrößte Stadt Deutschlands. Sie befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen und liegt im Regierungsbezirk Arnsberg. Dortmund ist das Wirtschafts- Kultur- und Handelszentrum Westfalens.

Wie viele andere Städte im Ruhrgebiet hat auch Dortmund seinen Strukturwandel erfahren. Zeichnete sich die Stadt einst durch ihren Schwerpunkt auf Kohle und Stahl aus, stellt sie heute ein bedeutendes Zentrum für Handel, Banken und Versicherungen dar. Zudem verleihen ihr sechs Hochschulen mit rund 40.000 Studenten eine große Bedeutung als Technologie- und Wissenschaftsstandort.

Überregionale Bekanntheit genießt Dortmund durch das sportliche Aushängeschild der Stadt, den Fußballverein Borussia Dortmund mit seiner Heimspielstätte Signal Iduna Park (vormals Westfalenstadion).

Weitere Anziehungspunkte und Wahrzeichen der Stadt sind außerdem das Dortmunder U (Leuchtturmprojekt der Kulturhauptstadt Europas – RUHR.2010; Zentrum für Kunst und Kreativität), der Westenhellweg (eine der drei meist-frequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands), die Reinoldikirche, die Westfalenhallen (Messe-, Kongress- und Veranstaltungszentrum) und der Florianturm (einer der höchsten Fernsehtürme Deutschlands) sowie das im Oktober 2015 eröffnete DFB-Fußballmuseum gegenüber des Dortmunder Hauptbahnhofes.

Dortmund ist die einzige Stadt im Ruhrgebiet die wachsenden Bevölkerungszahlen vorweisen kann. Bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um 5,1 % auf über 620.000 Einwohner prognostiziert.





## Widerrufsbelehrung

### Hinweis

Das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie vom 28.09.2013 sieht mit Gültigkeit zum 13.06.2014 ein Widerrufsrecht des Kunden in Bezug auf den fernmündlich abgeschlossenen Maklervertrag vor. Maklerverträge kommen bereits durch konkludentes Handeln zustande, wenn der Kunde ein Expose anfordert und der Makler ihm die gewünschte Unterlage übermittelt.

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift und, soweit verfügbar Ihre Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse bei) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachte Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Ende der Widerrufsbelehrung

## Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden uns dieses an:

Etzel Immobilienhandelshaus  
Im Defdahl 217  
44141 Dortmund

Fax: 0231 | 222 32 07

E-Mail: etzel-immobilien@t-online.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Einbringung der folgenden Dienstleistung für das Objekt\_\_\_\_\_.

Angefordert am \_\_\_\_\_ erhalten am \_\_\_\_\_

Name des Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

Anschrift des Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des/der Verbraucher(s)  
(nur bei Mitteilung auf Papier)



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1 - Angebotsbehandlung

Alle Angebote und Mitteilungen sind streng vertraulich und ausschließlich nur für den Empfänger selbst bestimmt. Die Weitergabe an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Zuwiderhandlungen begründen die Schadenersatzpflicht in Höhe der entgangenen Maklergebühr. Ist das angebotene Objekt bereits von anderer Seite vorzeitig bekannt, so ist unser Büro hiervon unverzüglich unter Angabe der Quelle zu unterrichten. Bei Besichtigungen die ohne uns vorgenommen werden, wird um Diskretion, unauffälliges Verhalten sowie um Unterlassung jeglicher Kontaktaufnahme gebeten.

### § 2 - Haftungsausschluss

Unsere Angebote erstellen wir nach bestem Wissen und Gewissen, ständig bemüht, vollumfänglich Informationen und Daten zur Verfügung zu stellen. Wir können jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit Dritter (z.B. Bauherren, Architekten, Mietern, Eigentümern, Verwaltungs-Gesellschaften) übernehmen. Es kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass das angebotene Objekt nicht mehr oder anderweitig verkauft/vermietet wird. Zwischenvermarktungen müssen wir uns vorbehalten. Irrtümer, Auslassungen oder nicht durchführbare Optionen, fehlerhafte Information aus Prospekt-, Flyer-, und Exposewerbung sind ebenso Haftungsbefreit. Nur und ausschließlich bei Nachweis von grobem und gerichtlich festgestelltem Vorsatze kann in Einzelfällen eine Haftungsübernahme hergeleitet werden.

### § 3 - Provisionsbindung

Sofern aufgrund unseres Angebotes ein anderes Geschäft zustande kommt, z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt, oder ein Verkauf/eine Vermietung eines Teiles des angebotenen Objektes, so orientiert sich unser Maklerhonorar nach der Höhe des tatsächlich zustande gekommenen Geschäftes. Wird ein Objekt erst gemietet und später gekauft, zahlt der Käufer unbeschadet der bereits vorzeitig gezahlten Vermittlungsgebühr die Käuferprovision. Die durch unsere Gesellschaft unterbreiteten Angebote sind für die Dauer von 36 Monaten courtagepflichtig.

### § 4 - Courtagen / Provisionen

Für die Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erhält unser Büro nachfolgend aufgeführte Courtagesätze:

Vermittlung von gewerblichen Miet- oder Pachtobjekten: 3 Netto-Monatsmieten zzgl. ges. MwSt.. Per vereinbarte Option ist je eine halbe Netto-Monatsmiete zahlbar. Vermittlung von privaten Mietwohnräumen: 2 Netto-Monatsmieten zzgl. ges. MwSt. (ausschließlich zahlbar durch den Auftraggeber). Vermittlung von Kaufimmobilien werden mit 4 %, ausgehend von der notariell beurkundeten Kaufpreissumme, zzgl. ges. MwSt. durch den Käufer an unsere Gesellschaft honoriert. Rechnungsbeträge unterhalb von € 2.500,- brutto sind sofort bei Vertragsabschluss zahlbar und fällig. Unsere Gesellschaft behält sich vor, Rechnungsbeträge ab dem Fälligkeitstag mit dann derzeit banküblichen Zinsen zu belasten. Eventuelle Kosten, die aus Nachforderungen resultieren, trägt der Rechnungsempfänger.

### § 5 - Provisionsanspruch

Unser Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag nach Unterzeichnung rückgängig gemacht, hinfällig wird oder aus einem anderen Grund, welcher unser Büro nicht verschuldet hat, sich als rechtsungültig erweist. Wir behalten uns vor, auch für die andere Vertragspartei courtagepflichtig im Sinne der Doppeltätigkeit tätig zu werden.

### § 6 - Zahlungsfälligkeit

Grundsätzlich ist unsere Provision/Vermittlungsgebühr am Tage des Vertragsabschlusses verdient, zahlbar und fällig.

### § 7 - Nebenabreden

Änderungen oder Ergänzungen dieser Bedingungen sind nur dann gültig, sofern Sie schriftlich vereinbart wurden. Mündliche Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

### § 8 - Vertragsabschluss

Mit Vertragsabschluss ist unsere Maklergebühr verdient und zur Zahlung fällig. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsunterzeichnung. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit so ist vom Auftraggeber/Eigentümer Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Vertragspartner ist gehalten, uns auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

### § 9 - Salvatoresche Klausel

Sofern ein oder mehrere Punkte oder Teile unserer AGBs unwirksam werden oder durch einen Rechtspruch Ihre Gültigkeit verlieren, so behalten die Bedingungen, welche hiervon nicht berührt sind oder werden, ihre Wirksam- und Gültigkeit.

### § 10 - Ursächlichkeit

Unsere Maklertätigkeit ist auf den Nachweis und/oder der Vermittlung von Objekten und den hieraus resultierenden, von allen Parteien angestrebten, Ergebnissen gerichtet, nämlich des erfolgreich zustande kommen eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages. Ein Provisionsanspruch besteht auch dann, sofern durch unsere Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Hierbei genügt bereits die Ursächlichkeit.

### § 11 - Gerichtsstand

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand jeglicher Ansprüche und Forderungen gilt Dortmund als vereinbart.