



## Wir schaffen Raum für die Zukunft.

Leben und Arbeiten. Unternehmensgruppe Markus Gerold

# Exposé

*ca. 643,56 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
zentral gelegen in der Dortmunder Innenstadt  
Kleppingstraße 26, 44135 Dortmund*





<b>Objekt Nr.</b>	<b>2180</b>
<b>Objekt</b>	<b>Kleppingstraße 26</b> <b>44135 Dortmund</b>
<b>Fläche</b>	<b>ca. 623,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche über 2 Etagen</b> <b>(ca. 422 m<sup>2</sup> im EG und ca. 201 m<sup>2</sup> im UG)</b> <b>ca. 20,56 m<sup>2</sup> zusätzliche Lagerräume</b>
<b>Stellplätze</b>	<b>3 Garagenstellplätze</b>
<b>Bezugsfrei</b>	<b>nach Absprache</b>
<b>Mietpreis kalt</b>	<b>auf Anfrage</b>
<b>Betriebskosten</b>	<b>5,96 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. Wärme und Wasser)</b>

*alle Preise zzgl. gesetzl. USt.*







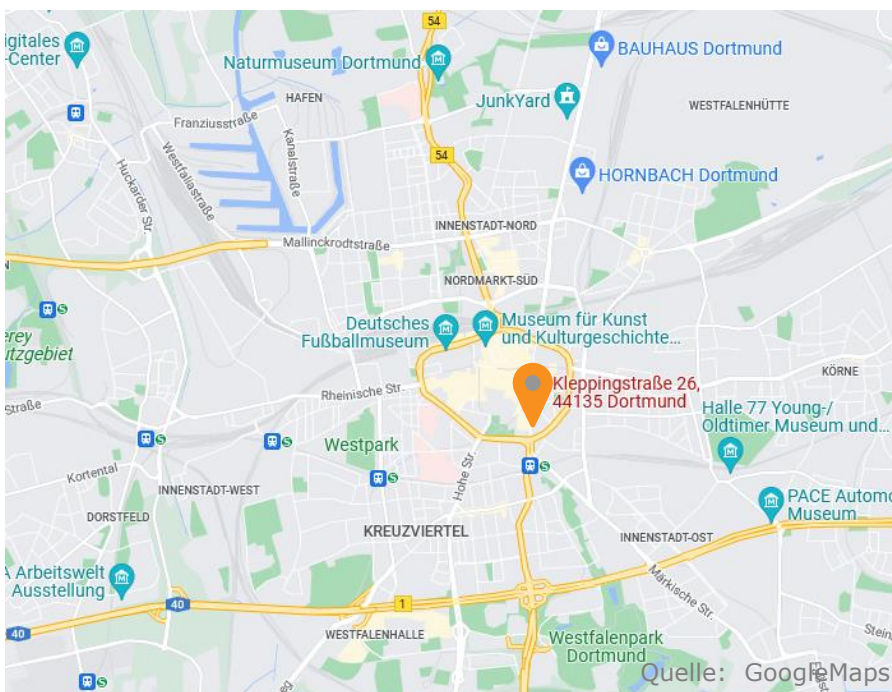
## Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich zentral in der Dortmunder Innenstadt innerhalb des Wallrings. Sie verfügt dadurch über eine optimale Anbindung an den Nah- und Individualverkehr.

Die Autobahnanschlusstellen der A40 und A44 sind nur wenige Autominuten entfernt ebenso wie die Bundesstraße B1.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über mehrere, fußläufig erreichbare Haltestellen von S-, U-, Bus- und Straßenbahnlinien des Verkehrsbundes Rhein-Ruhr.

Die Kleppingstraße ist eine der stark frequentiertesten Zuwege zur Dortmunder Fußgängerzone. Hier finden sich zahlreiche Gastronomie, Fachhändler und Salons.





## Objektbeschreibung

---

Zur Vermietung steht eine exklusive und moderne Gewerbefläche in bester Lage der Dortmunder Innenstadt. Die großzügige Fläche erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf ca. 623,00 m<sup>2</sup> Platz für individuelle Nutzungszwecke.

Das Erdgeschoss ist über zwei Eingänge erreichbar, einer davon bietet einen barrierefreien Zugang. Aktuell ist eine moderne Gastronomie/Mieter der Einheit. Umgestaltungen sind nach den Wünschen und Bedürfnissen des künftigen Mieters realisierbar. Zur Mietfläche gehören drei Garagen, die als Parkmöglichkeit direkt am Objekt genutzt werden können, sowie ein zusätzlicher Kellerraum, der erweiternden Platz für Lagerzwecke bietet.

Die zentrale Lage und die ideale Sichtbarkeit der Fläche bieten hervorragende Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung im Dienstleistungssektor. Nutzen Sie die Chance, Ihre Geschäftstätigkeiten in dieser attraktiven Innenstadtlage zu verwirklichen oder auszubauen.





## Impressionen





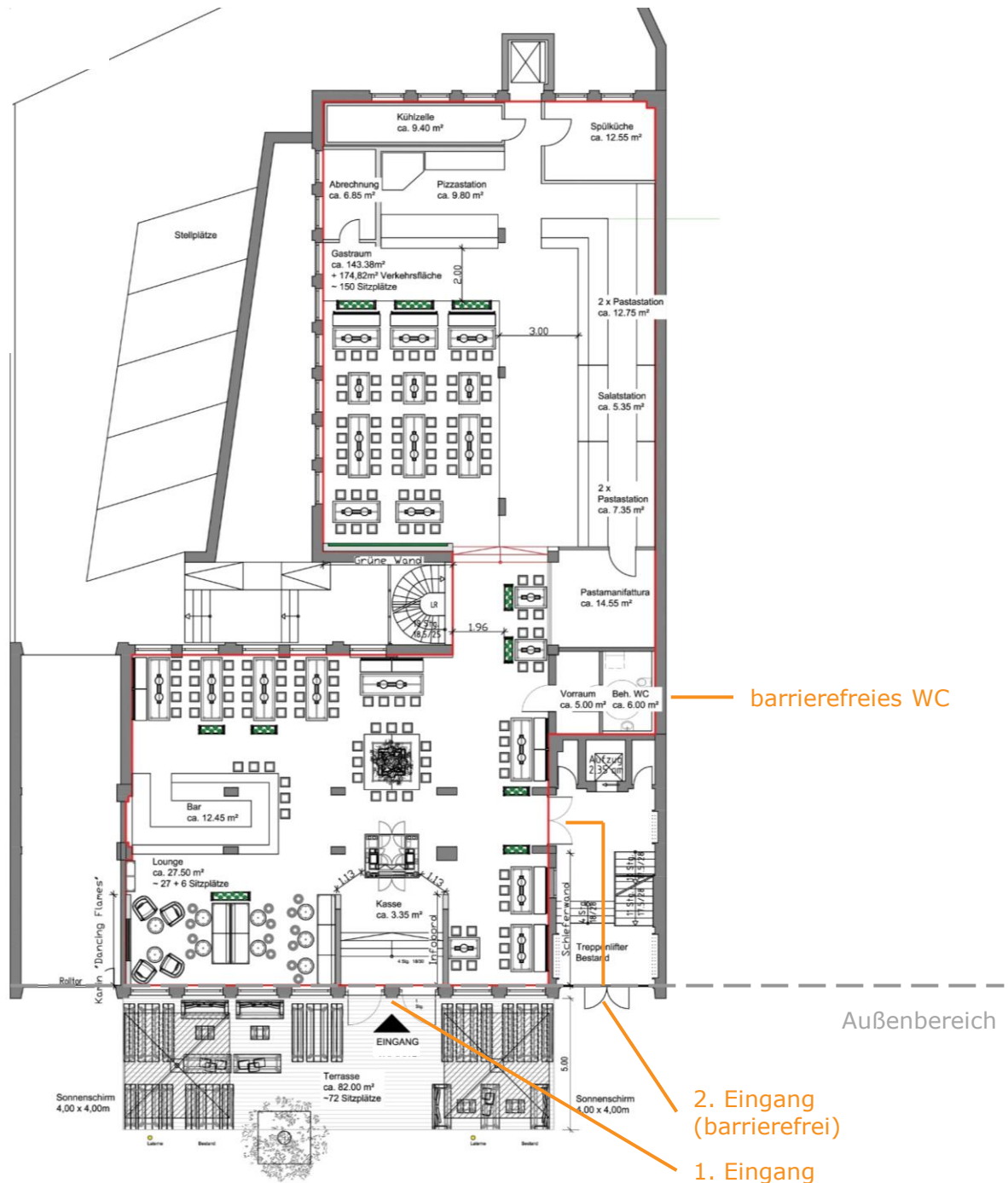


## Impressionen



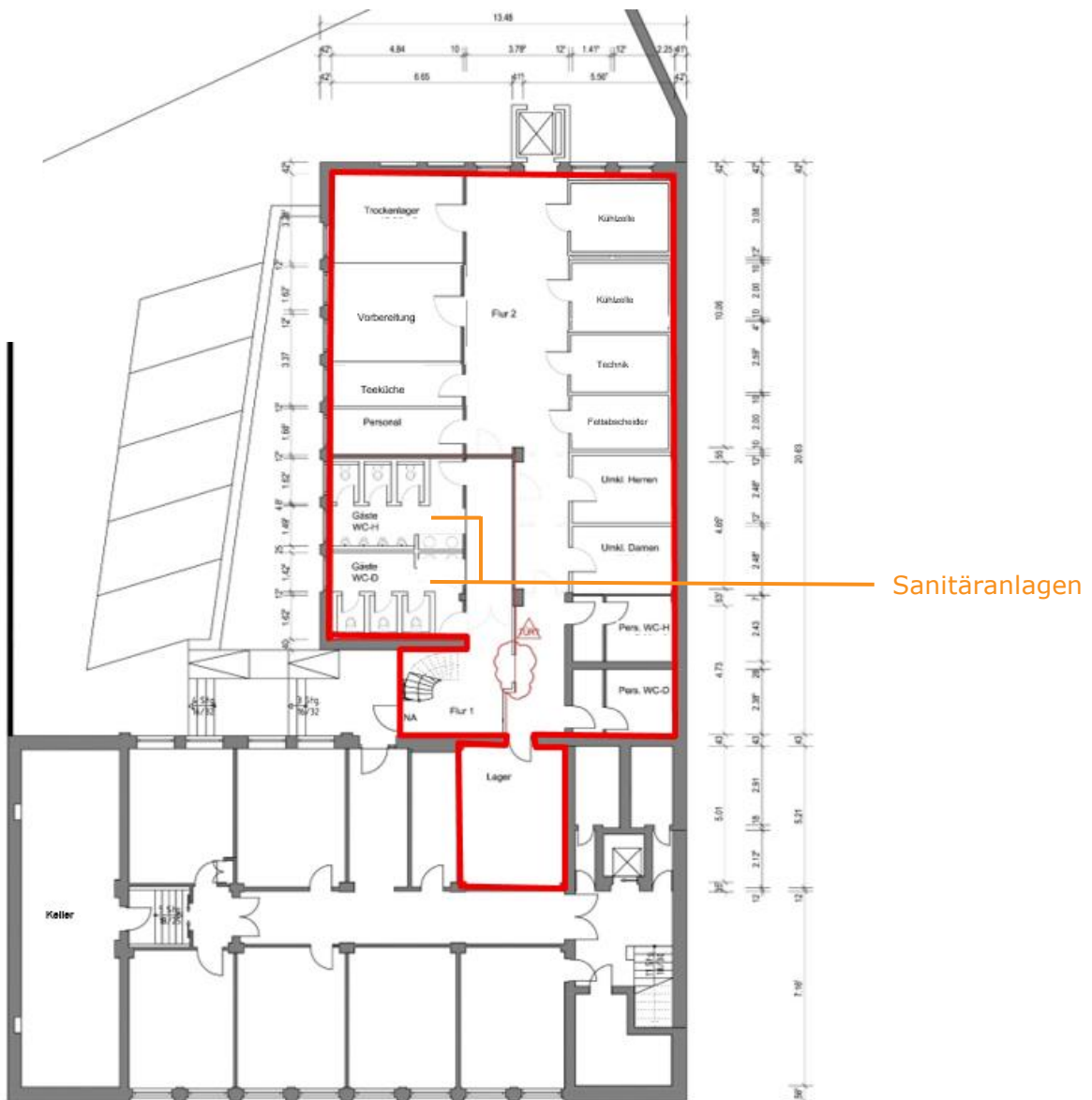


## Grundriss EG (ca. 422 m<sup>2</sup>)





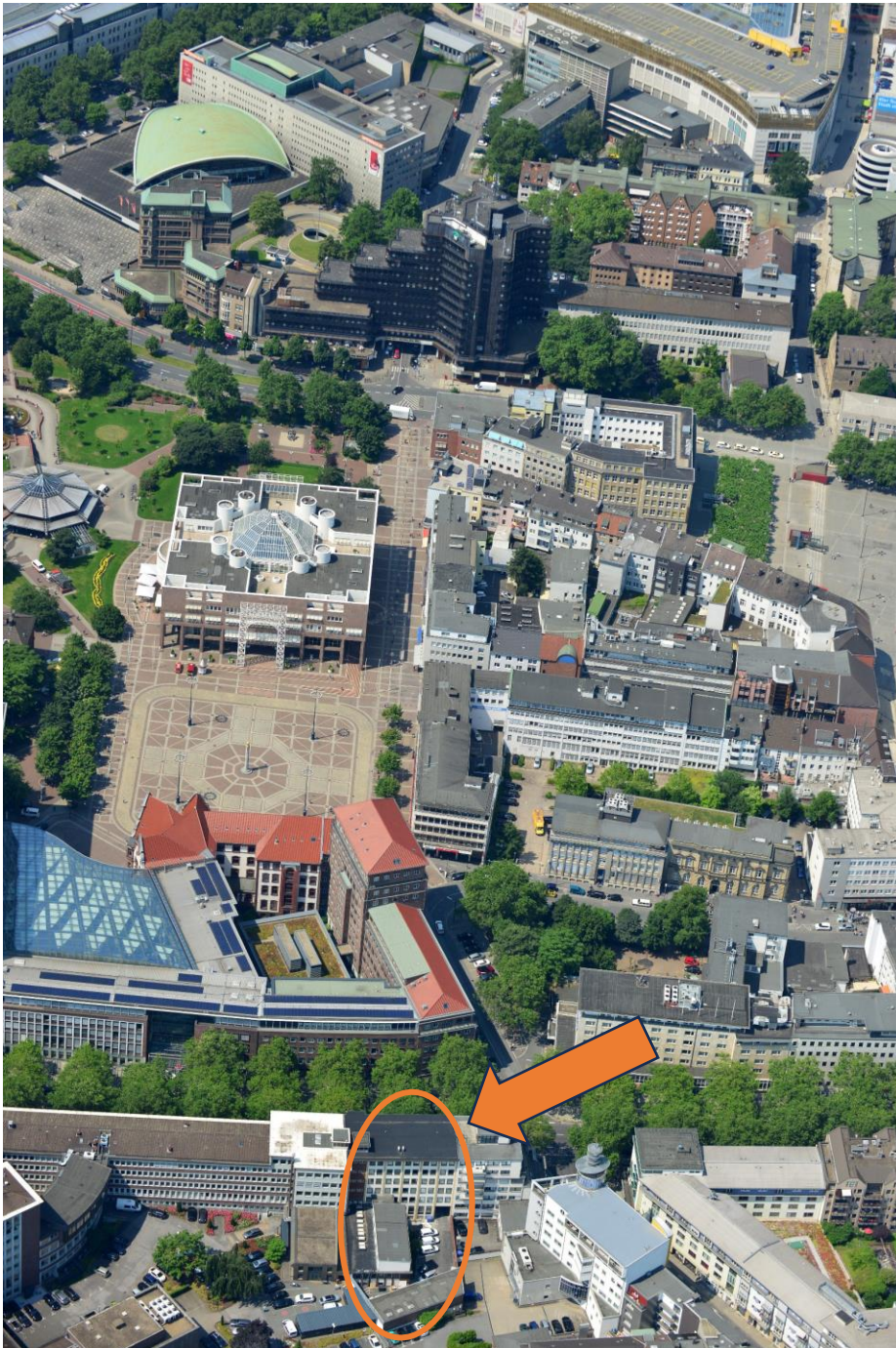
Grundriss UG (ca. 201 m<sup>2</sup>) + Lagerraum (ca. 20,56 m<sup>2</sup>)







## Luftbild





---

## **Wir schaffen Raum für die Zukunft.**

**Leben und Arbeiten.** Unternehmensgruppe Markus Gerold

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung.

**Unternehmensgruppe Markus Gerold**

**An der Vaerstbrücke 1**

**D- 59425 Unna**

**M. [info@markus-gerold.de](mailto:info@markus-gerold.de)**

**T. +49 2303 25036 – 0**

**[www.markus-gerold.de](http://www.markus-gerold.de)**

Dieses Exposé dient der Präsentation des Objektes und ist Eigentum der Unternehmensgruppe Markus Gerold. Als vertragliche Grundlage gelten ausschließlich die Vereinbarungen in einem notwendigen Vertrag.  
Alle Angaben sind freibleibend. Änderungen vorbehalten.