

# Exposé

## Bürofläche in Dortmund

### Büroräume & moderner Co-Working-Space mit Innenhofzugang



Objekt-Nr. OM-409242

#### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Kaan Karaman FairFinanz

Auf der Linnert 22  
44149 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	456,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	456,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	6
Zustand	modernisiert	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem ehemaligen Sparkassengebäude entsteht ein moderner Bürostandort mit klarer Struktur und flexibler Nutzung.

Neben mehreren klassischen Einzelbüros zur festen Anmietung wird ein Bereich als Co-Working-Space betrieben.

So profitieren Mieter von ruhigen, professionellen Büroräumen – und wer mehr Austausch sucht, findet im Co-Working-Bereich einen passenden Platz.

Das gesamte Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich, inklusive Eingangsbereich und Sanitärräumen.

Co-Working-Space (Raum 6 – 55 m<sup>2</sup>)

Offene, helle Arbeitsumgebung mit Zugang zum Innenhof.

Ideal für Selbstständige, Freiberufler oder Gründer, die einen Arbeitsplatz mit professionellem Umfeld suchen, ohne ein ganzes Büro zu mieten.

Ausstattung & Leistungen:

- 10–12 Arbeitsplätze
- High-Speed-Internet (WLAN + LAN)
- Nutzung des gemeinsamen Meetingraums (stundenweise buchbar)
- Reinigung inklusive
- Zugang zu Küche / WC
- Innenhofzugang
- Parkplatz auf Anfrage

Preise (zzgl. USt):

- Day Pass: 25 €
- Flex Desk: 229 €
- Fix Desk: 299 €
- Premium Desk (24/7 + Postadresse): 339 €
- Meetingraum: 20 €/Std
- Locker / Schrank: 10 €/Monat

Weitere Büroräume

Die übrigen Räume sind klassische Büros zur langfristigen Anmietung.

Größen: 17-47 m<sup>2</sup>

Ausstattung: neuer Bodenbelag, LED-Beleuchtung, CAT-Verkabelung, Heizung, gemeinschaftliche Nutzung von Küche / Sanitäranlagen / Social-Media-Raum / Meetingraum

Miete: ab 9,5 €/m<sup>2</sup> zzgl. Nebenkosten (3,66 €/m<sup>2</sup>) (Abrechnung n. Verbrauch)

Kaution: 2 Nettokaltmieten

Mietdauer: ab 12 Monate

## **Ausstattung**

- Helle, modern geschnittene Büroräume mit gepflegtem Erscheinungsbild
- Neue Bodenbeläge und energiesparende LED-Beleuchtung
- CAT-verkabelte Netzwerkanschlüsse und High-Speed-Internet (LAN/WLAN)
- Zentralheizung, moderne Fenster, gute Wärmedämmung
- Gemeinschaftliche Nutzung von Küche, Social-Media-Raum, Meetingraum und Sanitäranlagen
- Barrierefreier Zugang im gesamten Erdgeschoss
- Innenhof mit Aufenthaltsbereich
- Reinigungsservice inklusive
- Parkmöglichkeiten direkt am Gebäude

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Besonderheiten

- Kombination aus festen Büros und Co-Working-Plätzen
- Barrierefreier Zugang im gesamten Erdgeschoss
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Einheitliches, modernes Erscheinungsbild
- Ideal für kleine Unternehmen, Selbstständige und Gründer

Bei den Bildern handelt es sich um KI generierter Visualisierungen.

[www.smartfinanziert.de/impressum](http://www.smartfinanziert.de/impressum)

## **Lage**

Ruhige, gut angebundene Lage im Dortmunder Westen (A40 / A45, ÖPNV fußläufig).

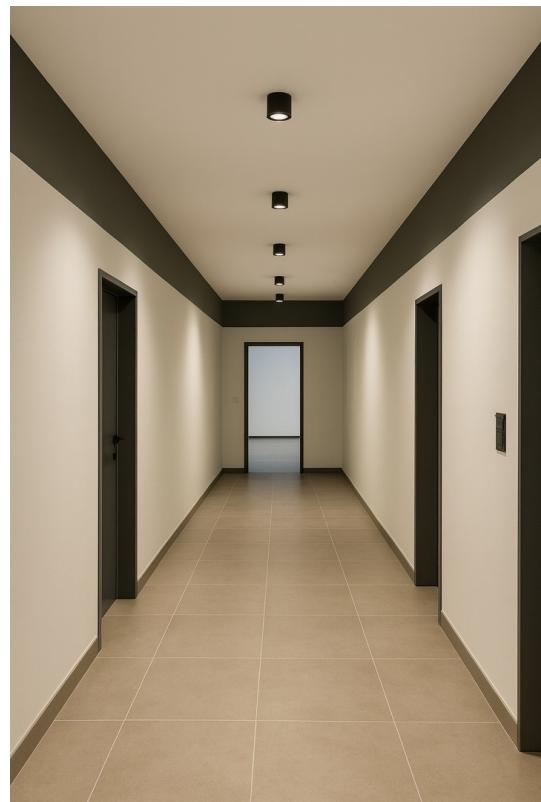
Viele Parkmöglichkeiten direkt am Gebäude.

Der begrünte Innenhof bietet Aufenthaltsqualität und dient als Rückzugsort.

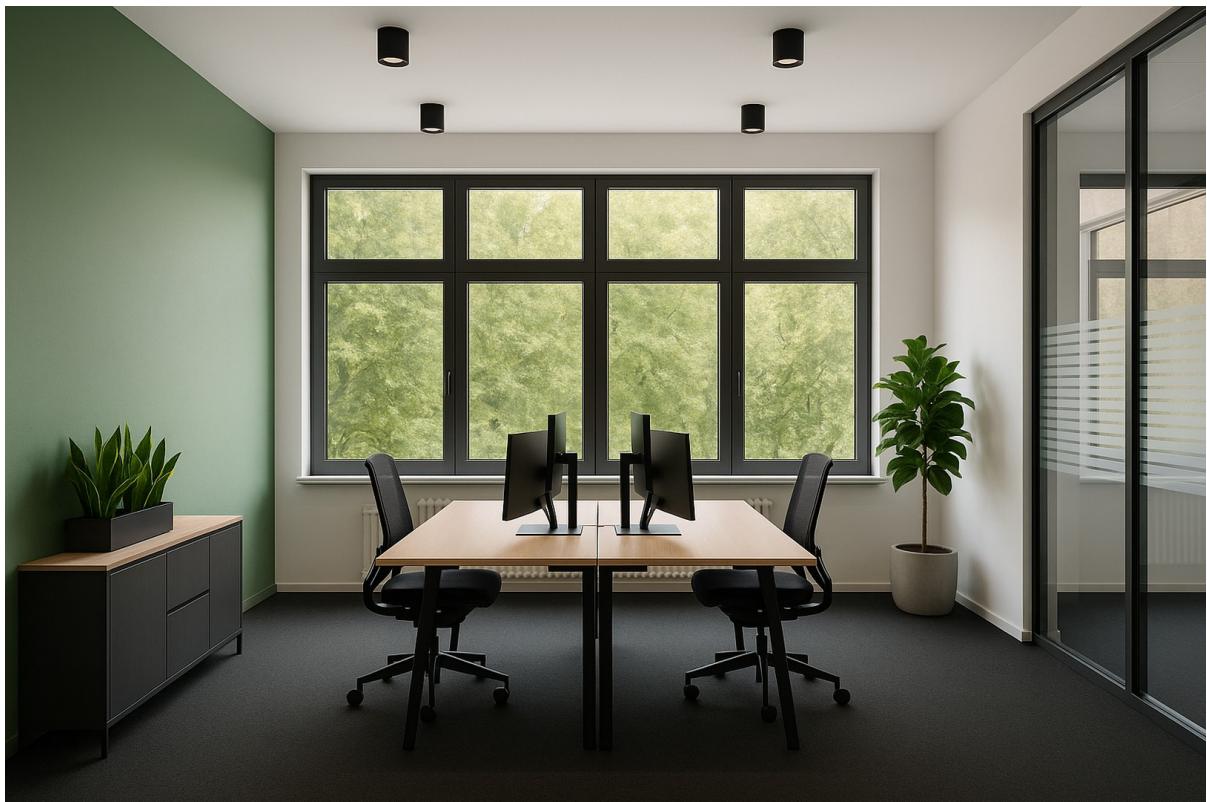
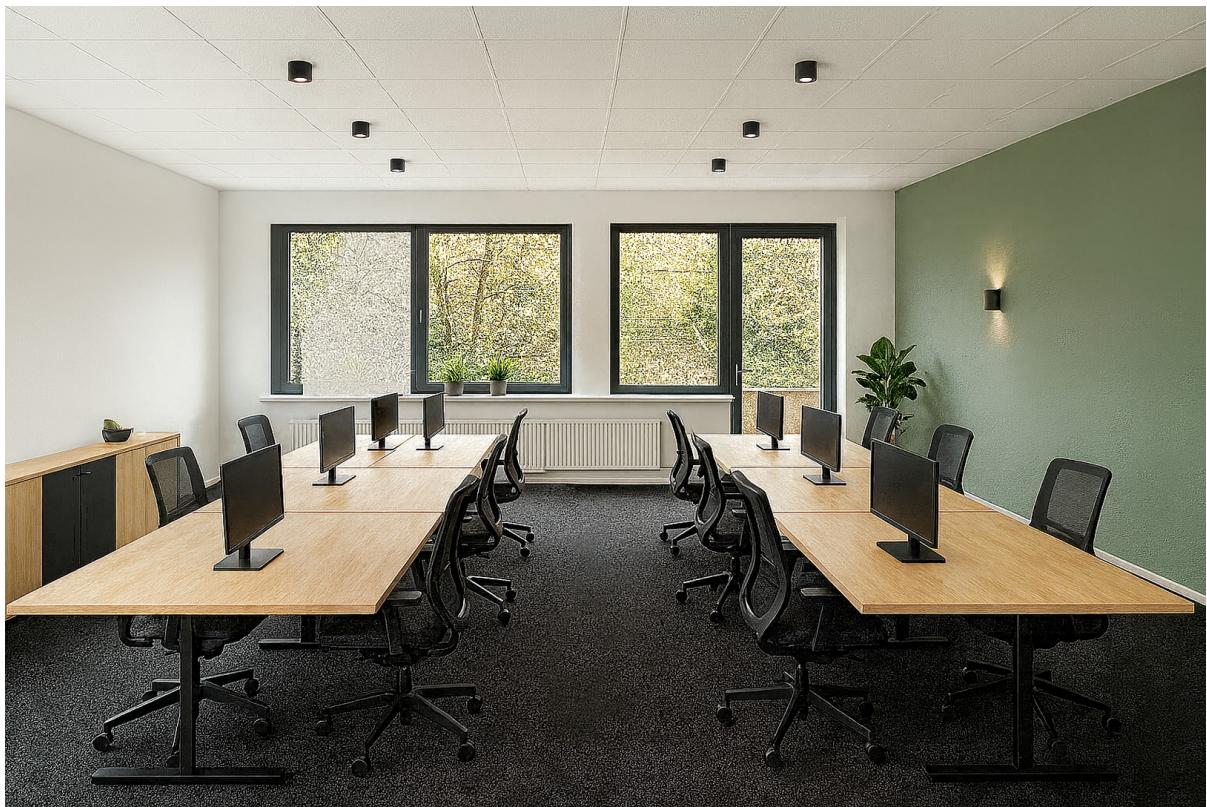
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

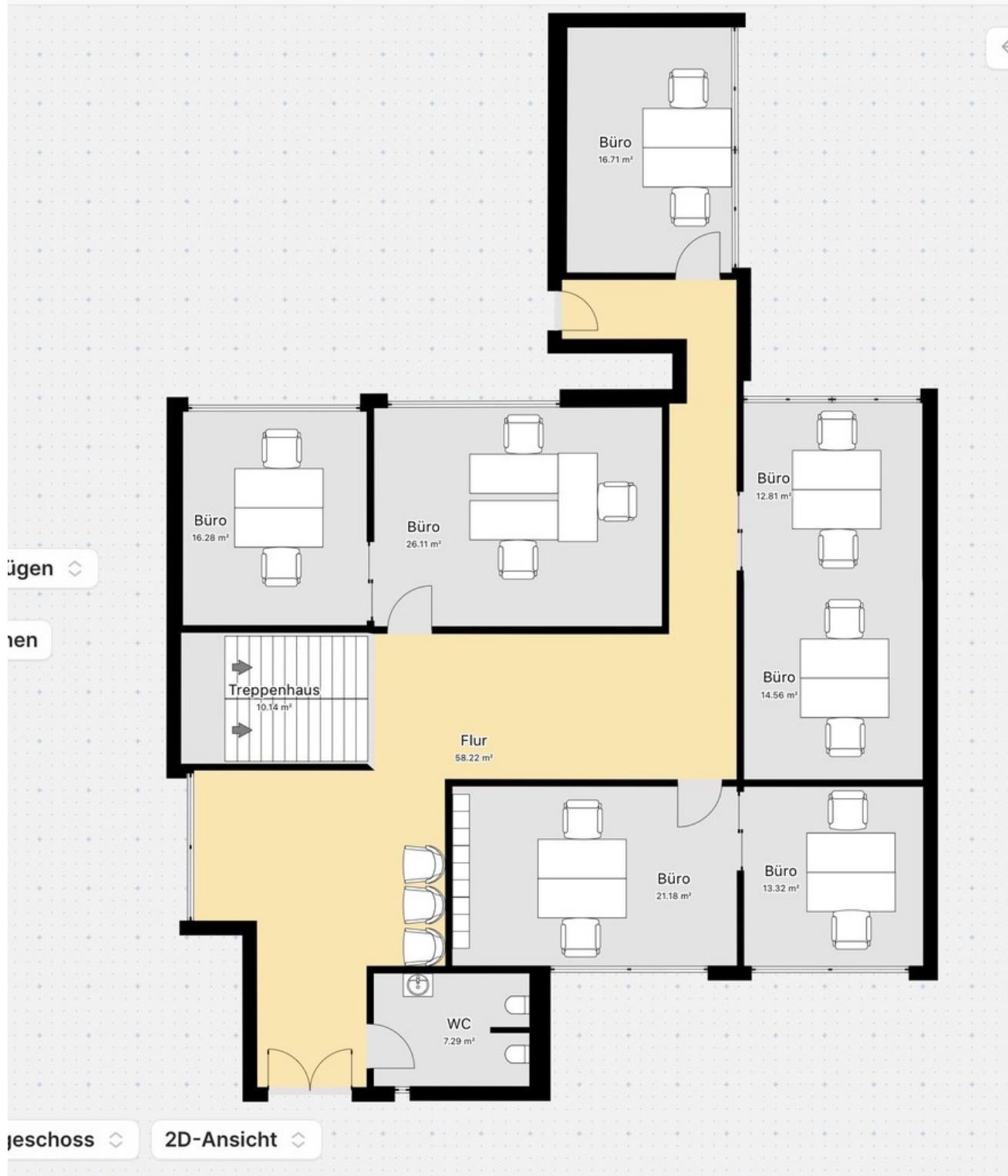


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

