

Exposé

Ladenlokal in Dortmund Kirchhörde

Repräsentative, lichtdurchflutete Luxus-Gewerbereinheit in Dortmund-Kirchhörde



Objekt-Nr. OM-444162

Ladenlokal

Vermietung: **2.980 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Schmiemann

Hagener Str. 251
44229 Dortmund Kirchhörde
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Gesamtfläche	170,70 m ²
Nebenkosten	220 €	Neben-/Lagerfläche	12,00 m ²
Heizkosten	80 €	Verkaufsfläche	127,00 m ²
Summe Nebenkosten	300 €	Schaufensterfront	10,00 m
Mietsicherheit	8.940 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.07.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Immobilie in bester Sichtlage von Dortmund-Kirchhörde definiert den Begriff „Gewerbefläche“ neu. Auf höchstem architektonischem Niveau und in bester Nachbarschaft bietet sie eine Symbiose aus modernster Technik, edelsten Materialien und einer exklusiven Außenanlage, die Kunden wie Mitarbeiter gleichermaßen begeistern wird.

Die ca. 50 m² große Fensterfront aus hochwertigen Schüco-Aluminiumprofilen garantiert maximale Werbewirksamkeit und lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Der fließende Übergang nach draußen führt auf eine großzügige Naturstein-Terrasse, die in einen weitläufigen, eingewachsenen Garten eingebettet ist – ein idealer Rückzugsort oder Ort für exklusive Kunden-Empfänge im Grünen.

Komfort & Erreichbarkeit:

Ein entscheidender Vorteil für Sie und Ihre Kunden: Exklusive Parkplätze befinden sich direkt vor der Eingangstür. Dies garantiert eine barrierefreie, komfortable Anreise und unterstreicht den erstklassigen Service-Anspruch Ihres Standorts.

Ausstattung

Ausstattungs-Highlights auf Premium-Niveau:

Interieur: 30 cm breite, extra strapazierfähige Landhausdielen und ein Lichtkonzept von Weber & Ducret.

Full-Service-Küche: Separate, hochwertige Einbauküche (inkl. großem Kühlschrank und Geschirrspüler).

Design-Sanitär: Gäste-WC mit Philippe Starck Objekten, Frost-Accessoires und maßgefertigten Einbauschränken.

Technik & Akustik: Integriertes Yamaha-Soundsystem, Fußbodenheizung und hocheffiziente Erdwärmepumpe (extrem niedrige Energiekosten).

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die angegebene Miete versteht sich zzgl. ges. Umsatzsteuer.

Lage

Dortmund-Kirchhörde – Das exklusive Entree des Dortmunder Südens

Kirchhörde zählt unbestritten zu den begehrtesten und kaufkraftstärksten Stadtteilen Dortmunds. Hier verbindet sich gehobenes Wohnen mit einem erstklassigen geschäftlichen Umfeld auf höchstem Niveau.

Exklusives Nachbarschaftsgefüge: Ihr neues Business befindet sich in bester Gesellschaft. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von inhabergeführten Geschäften, renommierten Anwaltskanzleien, spezialisierten Arztpraxen und exklusiven Dienstleistern. Dieses homogene, hochwertige Umfeld zieht eine anspruchsvolle Klientel an, die kurze Wege und erstklassige Qualität schätzt.

Maximale Sichtbarkeit & Frequenz: Durch die exponierte Lage an der Hauptverkehrsader des Stadtteils profitieren Sie von einer enormen täglichen Frequenz. Die ca. 50 m² große Fensterfront wirkt wie ein überdimensionales Display für Ihre Marke und garantiert eine außergewöhnliche Werbewirksamkeit.

Optimale Erreichbarkeit: Die Infrastruktur ist perfekt auf die Bedürfnisse Ihrer Kunden und Mitarbeiter zugeschnitten. Während die Parkplätze direkt vor der Eingangstür für maximale Bequemlichkeit bei der Anreise mit dem Pkw sorgen, ist auch die Anbindung an den ÖPNV exzellent: Eine Bushaltestelle befindet sich in lediglich 50 Metern Entfernung und sichert eine erstklassige Taktung in Richtung Dortmunder Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Einzugsgebiet: Die überdurchschnittlich hohe Kaufkraft der Anwohner in Kirchhörde, Lücklemborg und den angrenzenden Villengebieten macht diesen Standort zu einer der rentabelsten Adressen für den gehobenen Einzelhandel oder repräsentative Büros in der gesamten Region.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	25,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	50,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Strassenansicht mit Stellplatz

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse



Bild 3

Exposé - Galerie

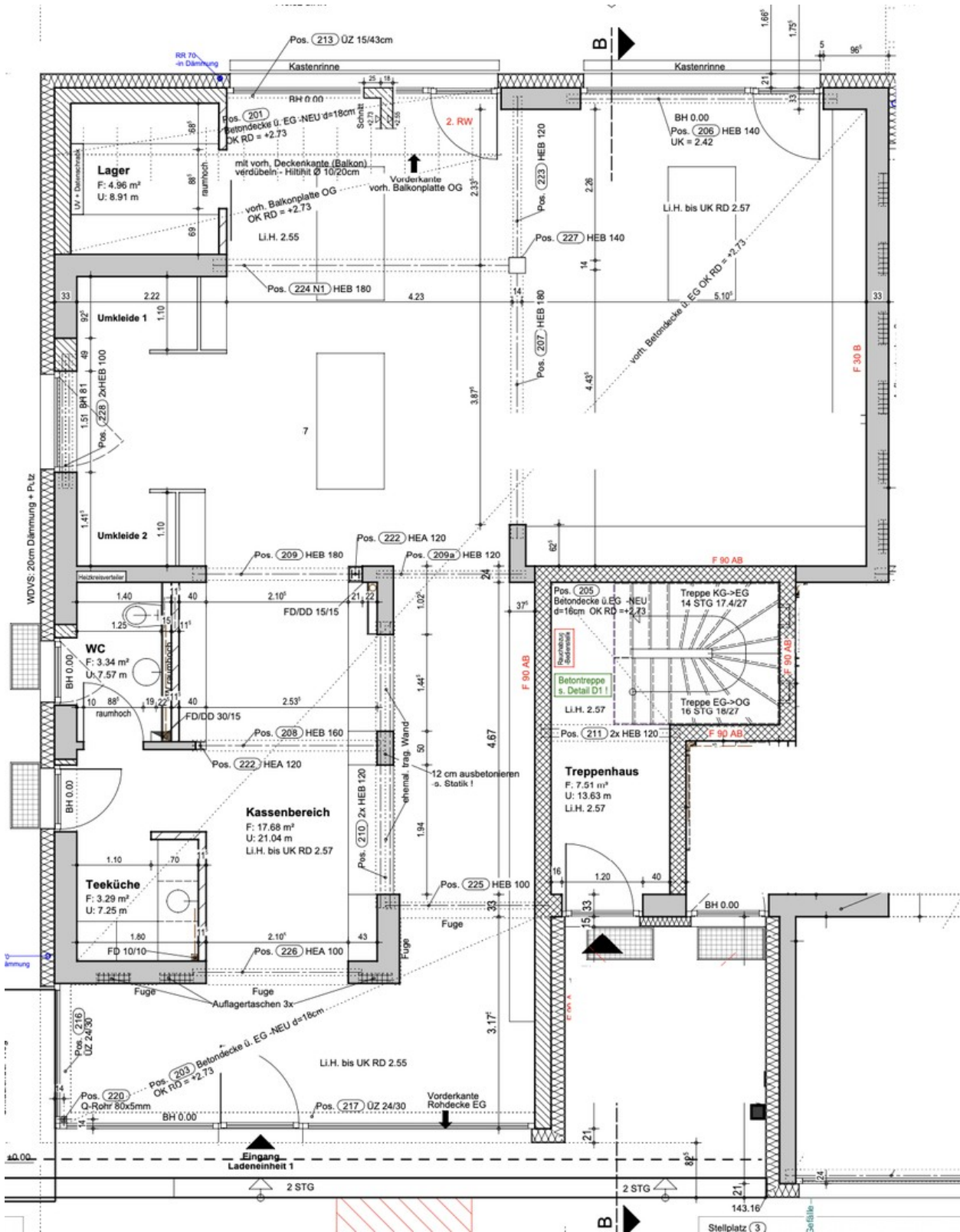


Bild 1



Bild 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Stylus Artikel

stylus®

Das Metropolmagazin.

Architektur. Interieur. Design. Fotografie. Lebensstil.

DORTMUND

HAMBURG
DÜSSELDORF
KÖLN / BONN
MÜNCHEN / STUTTGART
FRANKFURT (AB 2019)
HANNOVER
MÜNSTER / OSNABRÜCK

AUSGABE 01 | 2019

SCHUTZGEBÜHR 9 EURO / ABOPREIS / JAHRGANG XI



Liebe Leserinnen und Leser,

zum 10-jährigen Bestehen des Dortmunder stylus-Magazins gratuliere ich sehr herzlich.

Seit der Gründung im Jahr 2008 zeigt stylus in außergewöhnlichen Bilderstrecken anspruchsvolle Architektur, modernes Design und innovative Stadtentwicklung. Dortmund ist stolz darauf, Geburtsstätte dieses mittlerweile bundesweiten Stadtmagazins zu sein.

Dortmund ist eine weltoffene Metropole, die sich europaweit einen Namen als innovativer Technologiestandort gemacht hat. Die mit fast 602.000 Einwohnerinnen und Einwohnern größte Stadt in der Metropole Ruhr überzeugt darüber hinaus durch ein breites Sport- und Kulturangebot, ausgedehnte Grünflächen und eine hohe Lebensqualität. Die City lädt mit ihrer attraktiven Kaufmeile zum Shoppen für jeden Geschmack ein. Dortmund ist auch als Tourismusstadt interessant. Nicht nur der PHOENIX-See, das Dortmunder U, das Deutsche Fußballmuseum, das seit seiner Eröffnung zu den besucherstärksten der Region zählt, oder der BVB ziehen Besucherinnen und Besucher aus dem In- und Ausland an. Auch der neue Sky-Walk über den Hochofenanlagen auf PHOENIX-West mit Blick über das schönste Stadion der Welt lockt viele Touristinnen und Touristen nach Dortmund.

Auch architektonisch hat Dortmund einiges zu bieten. So berichtete das stylus-Magazin bereits im Januar 2012 über das eindrucksvolle 21-geschossige Verlagshaus Harenberg und Phoenix West als attraktiver Standort mit optimaler Verkehrsanbindung für moderne, innovative Unternehmen. Die Sparkassenakademie in der Hörder Burg ist ein weiteres herausragendes Beispiel für die baukünstlerische und städtebauliche Qualität in Dortmund und am Phoenix-See. Heute ist der ehemalige Standort der Stahlindustrie einer der größten Innovationsstandorte Deutschlands und Sitz zahlreicher kleiner, mittelständischer aber auch großer Betriebe, deren Anzahl stetig ansteigt.

Dortmund ist eine liebens- und lebenswerte Stadt, in der die Menschen gerne leben. Das stylus-Magazin begleitet die Stadtentwicklung Dortmunds nun seit mehr als 10 Jahren und stellt regelmäßig Beispiele zukunftsweisender Architektur vor – vom Einfamilienhaus bis hin zum Technologiezentrum.

Dem stylus-Magazin wünsche ich weiterhin viel Erfolg und den Leserinnen und Lesern ansprechende und inspirierende Lektüre.



Ullrich Sierau
Oberbürgermeister der Stadt Dortmund

ARTiFEX Bauplanung

Kontrastreiche Architektur und High Class Fashion







„So etwas habe ich noch nicht erlebt. Immer noch kommen Anwohner aus dem Stadtviertel herein, um voller Begeisterung zu gratulieren, wie sich das Haus heute präsentiert“, berichtet Mike Schmiemann, der die ARTiFEX Bauplanungsgesellschaft und das Unternehmen ARTiFEX Immobilien betreibt, welches in eben diesem vielgelobten Haus im Süden Dortmunds, in Kirchhörde residiert. Gleich links neben dem Büro findet sich mit Lillas Fashion ein ungewöhnliches Einzelhandelsgeschäft, das den Glamour von High Class Fashion auf eine besondere Weise nach Kirchhörde holt. Über den beiden Geschäftsräumen haben Mieter vier elegante Wohnungen gefunden. Mike Schmiemann hat dieses architektonische Juwel im blühenden Stadtteil Kirchhörde auf der Bausubstanz eines ehemaligen Wohnhauses aus den 1950er-Jahren errichtet, der der Architekt auf seine Weise Respekt erweist.

Es sei eine der Grundideen für den Umbau dieses Hauses gewesen, die Öffentlichkeit und die Kirchhörder einzuladen. Genauer gesagt, das Gebäude mit Lillas Fashion und ARTiFEX Immobilien voller Offenheit zu präsentieren. Deshalb ruhen die Ladenfront mit Schaufenster und Haupteingang sowie das an den ursprünglichen Baukörper angebaute Büro zur Straße hin auf einer dreistufigen Treppenplattform. Sie bittet die Gäste regelrecht herein. Beim Eingang zu den Büroräumen von ARTiFEX Immobilien fächert sich die Treppe als humorvolle Asymmetrie schmal und langgezogen heraus. Anstelle des Satteldaches setzte Schmiemann ein rückspringendes Staffelgeschoss in Holzrahmenbauweise auf. Das Gebäude bietet nun zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss. Zur rückwärtigen Gartenseite wurde es durch zwei weitere Anbauten ergänzt. So verfügen die Wohnungen im zweiten Geschoss über Balkone, die Wohnungen im Staffelgeschoss über Dachterrassen. Insgesamt erstrahlt das Haus heute in einem markanten Kontrast aus weißen Fassaden und schwarzen Aluminiumfensterrahmen von Schüco. Mit ihrer Laibungstiefe betonen sie die dicke Bauart der Wände und lassen die kubische Bauweise des Hauses besonders plastisch wirken.

Offenheit im puristischen Schwarzweiß

Was für die Atmosphäre der Ladenräume und des Büros sehr wichtig ist, ist die freie Blickachse zwischen Vorderfront und Rückseite mit Terrasse und Garten, der von Martin Schulze mit seinem Unternehmen „Grüne Architektur“ gestaltet wurde. Denn sowohl Bürobesprechungen als auch Kundengespräche bei Lillas Fashion sollen an schönen Tagen auch mal im Freien stattfinden können und so einen Kontrapunkt zu anonymen Shopkonzepten setzen. Überhaupt ist es dieser eher familiäre Touch, in dem Lillas Fashion individuelle Stilberatung in wohnlicher Atmosphäre leistet und Accessoires, Brillen, Düfte, Damenbekleidung und -schuhe, Parfüms sowie Taschen von Luxusmarken wie Dior, Balman Paris, Jitrous, Iris von Arnim und Valextra präsentiert. „Dass sich ein Geschäft mit einem derartigen Angebot an High Class Fashion nicht mehr in der Innenstadt, sondern in Randlage ansiedelt, ist ein allgemeiner Trend in diesem Segment des Einzelhandels. Hinzu kommt, dass der Stadtteil Kirchhörde sich stark als attraktiver Einkaufs- und Wohnort entwickelt hat“, kommentiert Mike Schmiemann, der auch das Ladeninterieur sehr offen gestaltete: Der Ladentresen zum Beispiel steht nicht wie eine Barriere im Raum, die Ladenpersonal und Kunden trennt. Vielmehr scheint dieser Tresen im Raum zu schweben. Auch lässt er hinter sich den Weg frei, damit Kunden zu den Warenauslagen an der Wand gelangen können. An anderer Stelle sind „Handlager“ für Waren hinter Spiegeln verborgen. Die Umkleidekabinen aus weißen Möbelbauplatten von Kaindel positionierte Schmiemann diskret hinter Raumteilern im rückwärtigen Teil der Ladenräume. Die Ladenausstattung mit Kleiderregalen und Wandhaken stammt komplett von dem dänischen Familienunternehmen Frost, das Schmiemann als Lieferant, der individuelle Komplettlösungen entwickelt, für sich entdeckte. Wie auch im Büro von ARTiFEX Immobilien sind die Leuchten (vom belgischen Hersteller WEVER + Ducret) schwarz. Damit übernimmt das Interior das Konzept des Schwarz-Weiß-Kontrastes von der Gebäudearchitektur.



Für die Wohnbereiche hingegen wählte Schmiemann weiße Leuchten von WEVER + Ducret. Die Decken der neu angebauten Bereiche wie Büro und Wohnungen im Staffelgeschoss sind als Neubauten erkennbar, indem der Beton versiegelt und sichtbar belassen wurde.

Visueller Zusammenhalt

Als durchgehendes Gestaltungselement in Ladengeschäft, Büro sowie Wohnungen ließ Schmiemann einheitlich Eichenböden vom Parketthersteller Boen auslegen. Es sind Dielen im Format 0,3 m x 3,00 m der Serie „Chaletino“. Sie weisen eine starke strukturelle Zeichnung auf, wobei Ast- und Fehlstellen mit schwarzer Eintönung zusätzlich betont sind. In der Küche einer Wohnung unterteilt der Architekt den Raum mit Chaletino-Holzdielen durch zwei unterschiedlich hohe Bodenebenen: ein Bereich vor der Küchenzeile hebt sich als Podest ab. Die Höhendifferenz zum Raumbereich davor überbrücken zwei bewegliche Stufenblöcke aus dem gleichen Holz. Den aus der Bodenverlegung übrig gebliebenen Verschnitt setzte Schmiemann in einigen Details z.B. als Handlauf der Treppe ein, die die Geschosse miteinander verbindet. Für die Treppenstufen wählte Schmiemann aus ökologischen und ökonomischen Gründen mit Anrächter Dolomit einen Naturstein aus der Region. Schmiemanns charakteristische Handschrift zeigt sich auch in der Badgestaltung: Geprägt wird sie von großformatigen Flächen aus keramischen Wand- und Bodfliesen von Nodu (80 x 80 cm), einer geräumigen Dusche, und einer frei stehenden Badewanne aus Mineralstein. Über WC und Bidet sind Einbauschränke integriert, die ob des

konsequent durchdachten Fugenbildes als solche nicht erkennbar sind. Sämtliche Badaccessoires stammen ebenfalls von Frost. Alle Räume werden per Erdwärme über eine Fußbodenheizung beheizt, die über eine Erdwärmepumpe ihre ebenso emissionsarme wie verbrauchsgünstige und autarke Energie beziehen und Dank derer die Räume im Sommer über dieses System auch quasi kostenlos und emissionsfrei gekühlt werden können.

Werthaltigkeit mit Nachbarschaftsgeschichte

Insgesamt gilt auch bei diesem Objekt die Devise von Mike Schmiemann: „Werthaltigkeit ist mir wichtiger als kurzfristige Rendite. Falls ich das Haus einmal in 10 oder 20 Jahren verkaufen sollte, soll es aussehen wie am ersten Tag“. Zu den werthaltigen Aspekten gehört in diesem Fall auch die ursprüngliche Bausubstanz: „Die Kunst besteht darin zu erkennen, welches Potenzial das Vorhandene bietet. Wäre das Haus durch den vom Vater des Vorbesitzers beauftragten Architekten nicht so sorgfältig erbaut worden, hätte ich einen Abriss mit Neubau bevorzugt. Jedoch fühlte ich mich verpflichtet, das solide gebaute Werk meines Kollegen zu erhalten. Hinzu kommt, dass den Vorbesitzern ein Erhalt am Herzen lag, weil es ihr Geburtshaus war“, erklärt Schmiemann. „So ließ sich nicht nur neue Nutzfläche günstiger als mit einem Neubau erschaffen, sondern der Wert erhalten, den das Gebäude auch nach 70 Jahren noch mitbrachte.“ Wie die öffentliche Resonanz auf den Umbau zeigt, ist dies auch ein Erinnerungswert persönlicher Nachbarschaftsgeschichte.







Dipl.-Ing. Michael Schmiemann
ARTiFEX Bauplanung

Weg zum Poethen 161
58313 Herdecke
Tel.: 02330 974633

info@artifex-bauplanung.de

www.artifex-bauplanung.de