

# Exposé

## Ladenlokal in Dortmund

**"Tradition trifft Innovation" - Vielseitig nutzbares Haus  
im idyllischen Backyard in Dortmund**



Objekt-Nr. OM-473461

### Ladenlokal

Vermietung: **500 € + NK**

Huckarder Straße 9  
44147 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	50,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	40 €	Verkaufsfläche	50,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit (ehem. Backstube) befindet sich im Erdgeschoss (Hinterhaus) eines gepflegten Gebäudes im Dortmunder Stadtteil Huckarde. Die Einheit verfügt über einen großzügigen, offen gestalteten Hauptraum und Nebenraum mit integrierter Theke und Sitzmöglichkeiten.

Wie eine Art Urbanes Hybrid-Studio, welches für folgende Nutzergruppen interessant sein könnte:

Creative Professionals: Start-ups, Designer oder Handwerker, die eine Kombination aus Werkstatt und Büro suchen,

Micro-Showroom-Betreiber: Ein Ort für Pop-up-Konzepte oder eine hochwertige Produktpräsentation im Dortmunder Westen.

Logistik-Optimierer: Aufgrund der guten Anbindung (Huckarder Straße 9) ideal als "Last-Mile-Hub" für lokale Lieferdienste oder spezialisierte Händler.

"Tradition trifft Innovation". Wir wollen die Anbindung und den "Rohdiamant"-Charakter der Fläche betonen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Sonstiges

Kontakt & Besichtigung

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre dieses Standorts. Wir laden Sie herzlich zu einer individuellen Begehung ein, um gemeinsam das Potenzial für Ihr Business zu entfalten.

Haftungsausschluss und Informationen zum Exposee:

Die vorliegenden Angaben in diesem Inserat wurden mit der gebotenen Sorgfalt nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der uns erteilten Auskünfte erstellt. Dennoch kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen keine Gewähr, Haftung oder Garantie übernommen werden.

Sämtliche grafischen Darstellungen, Grundrisse, Maßangaben sowie Ausstattungsbeschreibungen dienen lediglich der Illustration und sind rechtlich unverbindlich. Sie können von der tatsächlichen Beschaffenheit abweichen. Änderungen, Zwischenvermietung sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich für das Mietverhältnis ist ausschließlich der zwischen den Parteien schriftlich zu schließende Mietvertrag. Es wird empfohlen, alle wesentlichen Informationen im Rahmen eines Besichtigungstermins eigenständig zu überprüfen.

## Lage

Authentisch, lebendig und mit Zukunftspotenzial

Die Huckarder Straße im Dortmunder Stadtbezirk Huckarde besticht durch ihre zentrale Anbindung und ihren lebendigen Charakter. Als eine der Hauptverkehrsadern des Stadtteils profitieren Sie hier von einer exzellenten Infrastruktur, die urbanes Wohnen mit einer gewachsenen Nachbarschaft verbindet.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Optimale Anbindung: Dank der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Dortmund-Huckarde sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn A45 (Anschlussstelle Dortmund-Hafen) sind Sie ideal vernetzt – ob für den täglichen Arbeitsweg oder Ausflüge in das Ruhrgebiet.

Lebendige Nachbarschaft: Die direkte Umgebung bietet eine solide Nahversorgung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen und eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Kultur & Freizeit: Huckarde befindet sich in einem spannenden Wandel. Die Nähe zu industriekulturellen Ankerpunkten wie der Kokerei Hansa, die als Teil der Route der Industriekultur einen hohen Freizeitwert bietet, sowie die landschaftliche Erholung rund um den Deusenberg machen den Stadtteil für alle Altersgruppen attraktiv.

Wachsender Standort: Durch gezielte Stadtumbauprojekte und die stetige Aufwertung des Quartiers investieren Sie in einen Stadtteil mit spürbarem Entwicklungspotenzial. Hier trifft traditioneller Dortmunder Charme auf moderne Zukunftskonzepte.

Die Huckarder Straße ist somit der ideale Standort für Menschen, die Wert auf kurze Wege, eine funktionierende Infrastruktur und ein authentisches, dynamisches Wohnumfeld legen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	189,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	199,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Hinterhaus (autark)



Ansicht Hoffläche

# Exposé - Galerie



(ehm.)WC-Häuser



Zugang zur Mietfläche



Garage (am Hinterhaus angebaut)

# Exposé - Galerie



Vorderhaus (Rückansicht)



Zugang vom Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Durchfahrt



Innenhoffläche