

Exposé



Ladenlokal

44357 Dortmund
Nordrhein-Westfalen

Alle Angaben in den Exposés sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem jeweiligen Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Objektdaten

Erläuterungen zur Grundstücksgröße	Kleines Einkaufszentrum im Stadtteil Westerfilde
Gesamtgröße des Grundstücks	1.379 m ²
Baujahr	1983

Eigentumsanteil

Tatsächliche Nutzung	vermietet
Ladenfläche	112 m ²
Nutzflächen Keller	131 m ²
Geschosslage Ladenlokal	Erdgeschoss (ebenerdig)
Aufzug	nicht vorhanden
Miteigentumsanteil	1.175/10.000
Gartennutzung	nein
Tatsächliche Miete	8,93/ m ²

Objektbeschreibung

Bad	Innenliegend
Seperates Gäste-WC	Vorhanden
Außenwände überwiegend gedämmt	ja
Heizung	Fußbodenheizung vorhanden
Außenwohnbereiche	Kein nutzbarer Balkon
Fußbodenbelag Wohnzimmer	Fliesen
Fenster	Zweifach verglast
Abstellraum	Innerhalb und außerhalb des Ladenlokals

Wohnflächenberechnung

Wohnfläche:

Erdgeschoss

Gastraum:	ca.	80,55 m ²
Küche:	ca.	14,85 m ²
Flur:	ca.	3,50 m ²
Damen-WC:	ca.	7,10 m ²
Herren-WC:	ca.	<u>6,00 m²</u>
Insgesamt:	ca.	112,00 m²

Kellergeschoss

Flur:	ca.	13,85 m ²
Kühlraum:	ca.	7,40 m ²
Lager 1:	ca.	6,30 m ²
Lager 2:	ca.	22,35 m ²
WC 1:	ca.	3,65 m ²
WC 2:	ca.	3,85 m ²
Kegelbahn:	ca.	<u>74,00 m²</u>
Insgesamt:	ca.	131,40 m²

Gesamtflächen

Kellergeschoss:	ca.	131,40 m ²
Erdgeschoss:	ca.	<u>112,00 m²</u>
Insgesamt:	ca.	243,40 m²

Außenanlagen

Hauszugang und Hofzufahrt asphaltiert, Hof gepflastert, dient auch als Mülltonnenabstellplatz, Maschendrahtzaun als Einfriedung, der letzte Teil verwilderte Grünfläche.

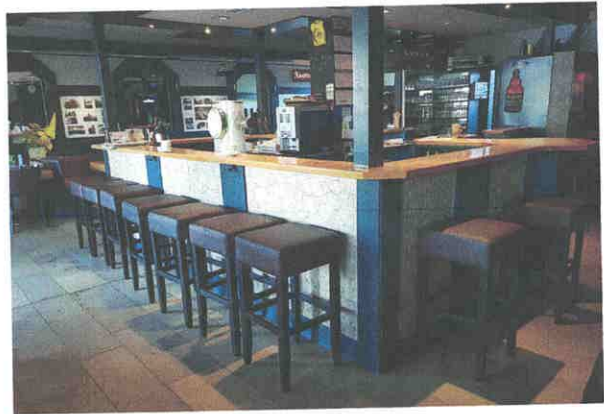
Investitionen/ Renovierung:

Seit dem Jahr 2003 haben wir mehrmals in das Lokal investiert. Die letzte Renovierung war im Sommer 2019. Dabei wurden folgende Modernisierungen im Innen- und Außenbereich durchgeführt:

- der komplette Tresenbereich von Außen und Innen wurde erneuert inkl. Fächer und Kühlschränke
- die Küche wurde komplett renoviert, Küchengeräte, Kühlschränke etc. wurden durch neue ersetzt
- der komplette Innenbereich des Lokals wurde neu gestaltet und mit neuen Stühlen, Tischen, Hockern etc. ausgestattet
- der Außenbereich wurde ebenfalls mit neuen Sitzmöglichkeiten ausgestattet
- es wurde in eine neue große Markise investiert
- der gesamte Toilettenbereich wurde aufbereitet



Innenbereich (1)



Innenbereich (2)



Innenbereich (3)



Innenbereich (4)



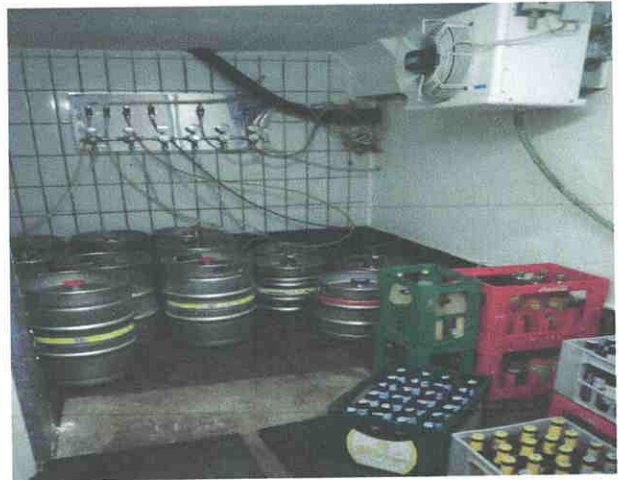
Innenbereich (5)



Innenbereich(6)



Kegelbahn (1)



Kühlraum



Kegelbahn (2)



Tresen Innen

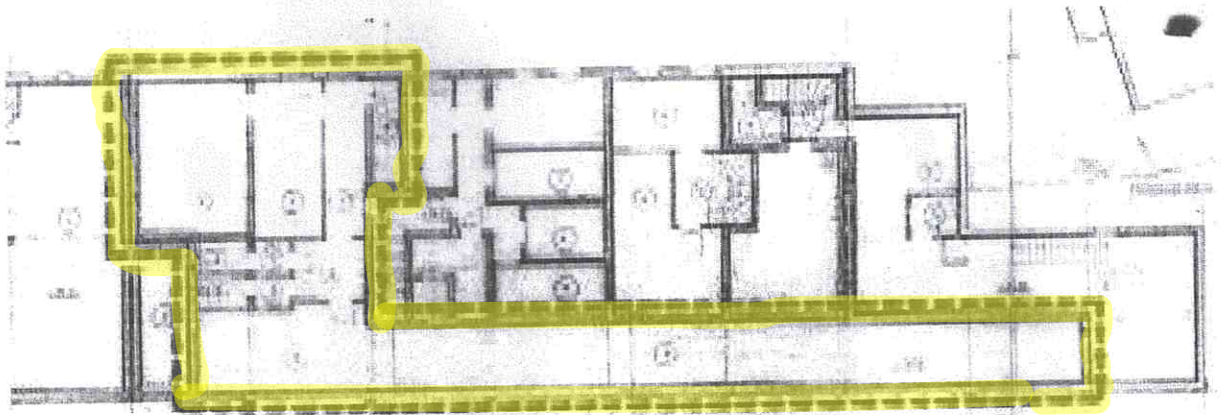


Küche (1)

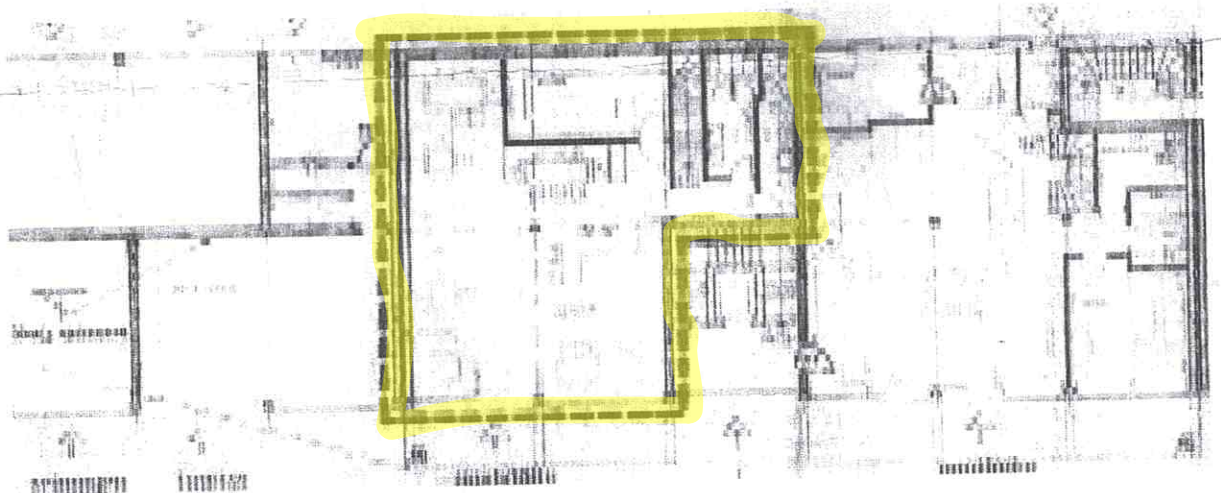


Küche (2)

- Grundrisskizzen -

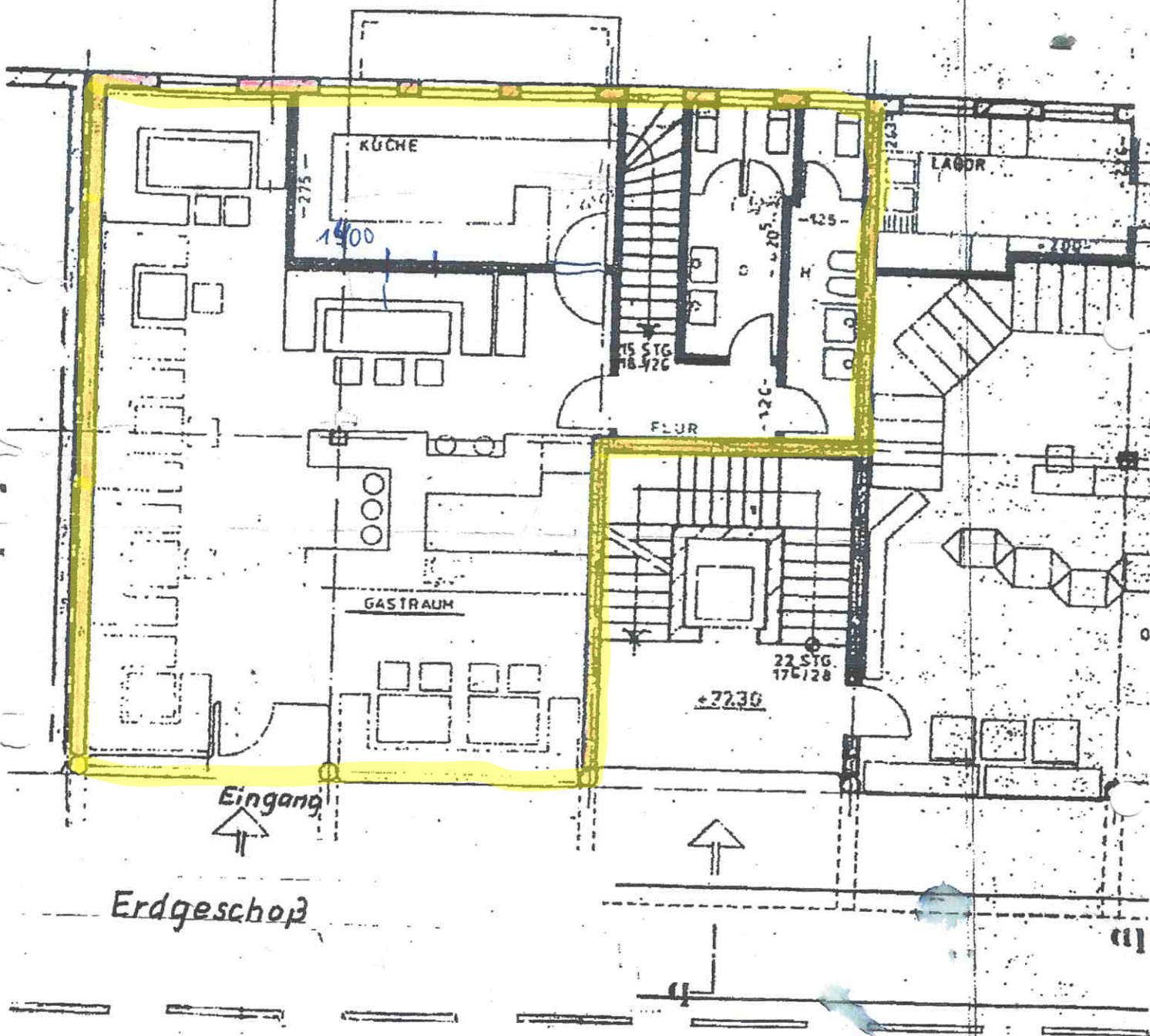


Kellergeschoss Speckestraße 1, Westertfelder Straße 46
(Kellerräume Nr. 3)



Erdgeschoss Speckestraße 1, Westertfelder Straße 46
(Gaststätte im Erdgeschoss, Nr. 3)

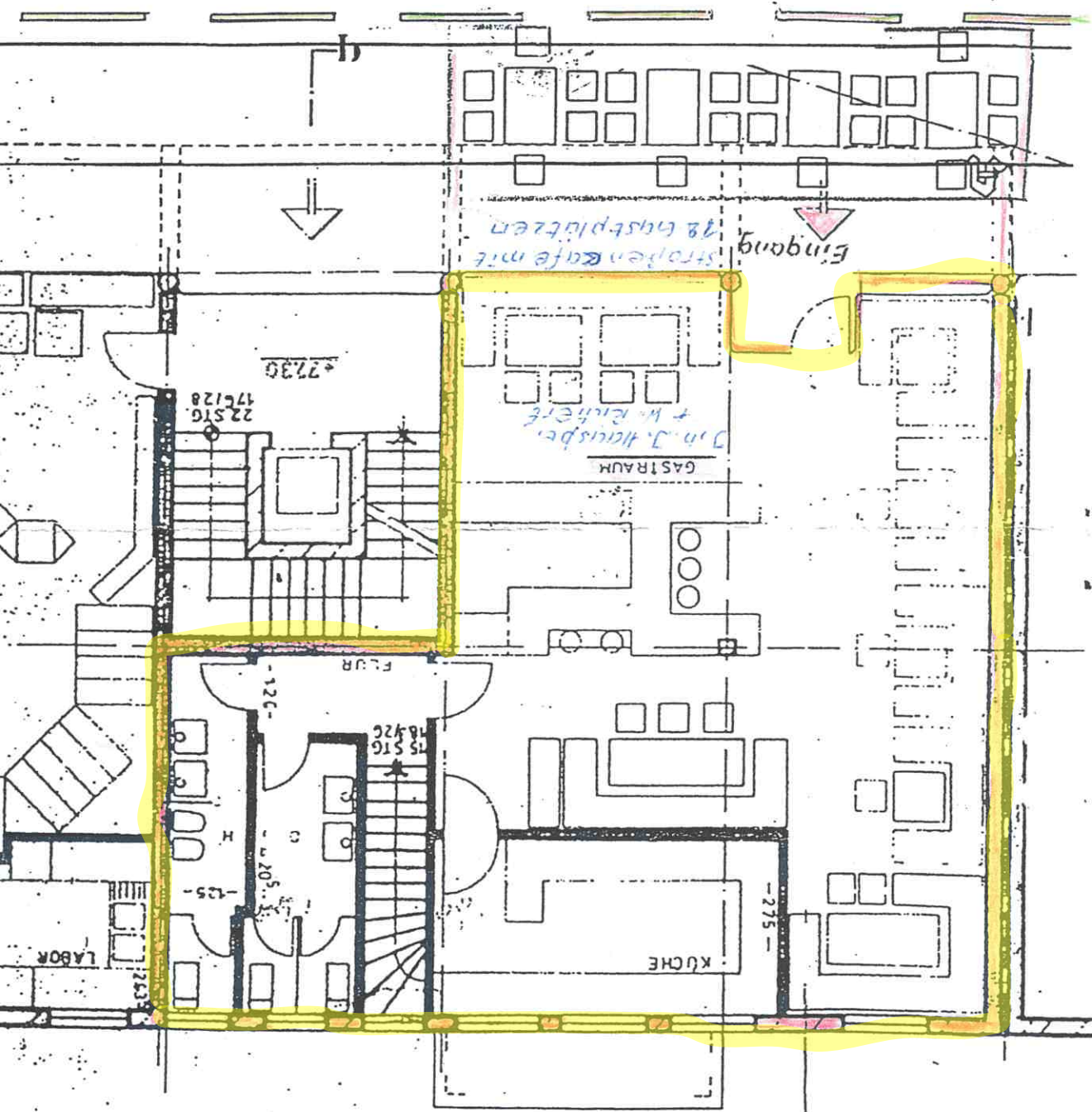
FENSTER 135/160 (101/160)



Eingang

Erdgeschoss

Specke Str. 1 (Marktplatz)
Do. Westertilde



Eingang
Stropen Kafe mit
12 Gastplätzen

D. n. J. Hausp.
+ W. Röhre
GASTRAUM

KÜCHE

LABOR

2730

22.516
17.128

FLUR

-120-

18.420
15.516

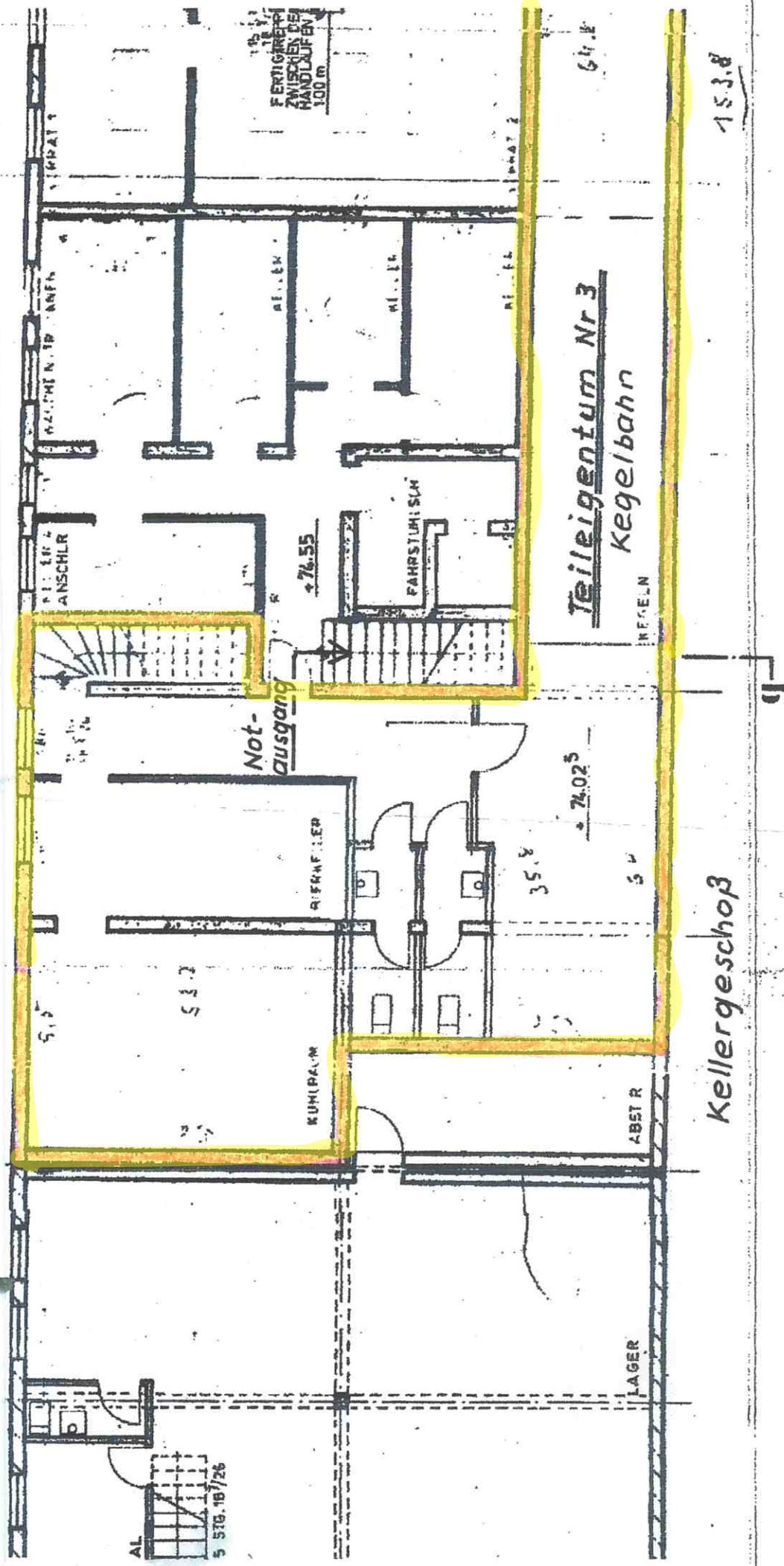
H

-125-

-275-

FENSTER - 135/160 (101/160)

Grene



Teileigentum Nr 3
Kegelebahn

Kellergeschoss

Specke Str. 1 (Marktplatz)
Do. Westertilde

153.8

64.8

35.8

+74.025

+76.55

AL
5 516.10/26

FERTIGWERK
ZWISCHEN DEN
HANDELAUFEN
100 m

ANFEN

ANSCHLR

FAHRSTUHL

KUHLPALM

RISERFLEDER

LAGER

ABSTR

KEGELN

MARKT

MARKT