



## **Produktions-/Lagerhalle mit Kran, PV & E-Ladepunkten 583 m<sup>2</sup> Halle + 150 m<sup>2</sup> Büro im Eldo-Park Dorsten**

### **Highlights auf einen Blick**

- ca. 583 m<sup>2</sup> Halle inkl. Krananlage + ca. 150 m<sup>2</sup> Büro
- Sektionaltor, separater Personaleingang, zusätzlicher Notausgang
- Separater Lagerbereich mit eigenem Eingang und Hallenzugang
- Wasseranschluss und Abläufe in der Halle
- Mehrfach vorhandene Druckluft-/Kompressoranschlüsse (Kompressor optional)
- PV-Anlage ca. 29 kWp + 2 E-Ladesäulen vorhanden
- Sanitär: Damen-/Herren-WC in der Halle; Toilette & Küche im Büro
- Parken: 3 Stellplätze direkt an der Halle + 7 am Hauptparkplatz
- Provisionsfrei für den Mieter | Nettokaltmiete 4.125.00 € / Monat
- Kautions 3 NKM (= 12.375.00 €) | Ziel: 3 Jahre Festlaufzeit

Eine durchdacht geschnittene Einheit für Produktion, Montage, Handwerk oder technischen Service – mit Krananlage, Wasser/Abläufen, Druckluft-Infrastruktur, solider Bürofläche sowie PV und E-Ladepunkten. Ideal für Unternehmen, die sofort arbeitsfähig sein wollen und Wert auf funktionale Abläufe legen.

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine Gewerbeeinheit mit ca. 583 m<sup>2</sup> Hallenfläche und ca. 150 m<sup>2</sup> Bürofläche. Der mittlere Hallenbereich verfügt über eine Krananlage – ein klarer Vorteil für Betriebe mit Material-/Bauteilhandlung, Montage oder schwereren Komponenten.

In der Halle sind Wasseranschlüsse sowie Abläufe vorhanden, zusätzlich sind Druckluftanschlüsse mehrfach verteilt.

Der Bürobereich ist praxisgerecht gegliedert und kann größtenteils möbliert übernommen werden. Kompressor und Alarmanlage können ebenfalls übernommen werden (jeweils verhandelbar).

## Ausstattung & Zustand

- Krananlage im mittleren Hallenteil
- Wasseranschluss und Abläufe in der Halle
- Druckluft-Infrastruktur: Anschlüsse mehrfach vorhanden; Kompressor optional übernehmbar
- PV-Anlage ca. 29 kWp (Bestand) und 2 E-Ladesäulen (Bestand)
- Alarmanlage optional übernehmbar
- Sanitär: Damen-/Herren-WC in der Halle; Toilette und Küche im Büro
- Büro: Möblierung kann überwiegend übernommen werden (nach Absprache)

## Zugänge, Andienung & Flächenstruktur

- Halle mit Sektionaltor
- Separater Eingang zur Halle (Personenverkehr getrennt)
- Zusätzlicher Notausgang
- Separater Lagerbereich mit eigenem Eingang und zusätzlichem Hallenzugang

## Stellplätze

Es stehen 3 Stellplätze direkt an der Halle sowie weitere 7 Stellplätze am Hauptparkplatz zur Verfügung. Die Konditionen für Stellplätze können – ebenso wie die Übernahme von Möblierung/Technik – individuell abgestimmt werden.

## Lage

Das Objekt liegt an der Gelsenkirchener Str. 37, 46282 Dorsten im bekannten Gewerbepark „Eldo-Park“. Der Eldo-Park ist ein etablierter Gewerbepark auf dem Gelände der ehemaligen eldo-Küchenmöbelfabrik und hat sich zu einem gemischt genutzten Dienstleistungs- und Gewerbestandort entwickelt.

## Hinweise zum Hintergrund

Der derzeitige Nutzer/Eigentümer verlässt den Standort im Zuge einer Standorterweiterung. Damit bietet sich die Chance, eine funktional ausgestattete Einheit in etablierter Gewerbeumgebung zu übernehmen.

## Mietkonditionen

- Verfügbarkeit: ab Juli 2026
- Nettokaltmiete: 4.125.00 € / Monat (Fixmiete; Flächenangaben ca.)
- Nebenkosten: 500,00 € / Monat
- Mietsicherheit/Kautions: 3 Nettokaltmieten (= 12.375.00 €)
- Mietvertrag: Ziel 3 Jahre Festlaufzeit
- Stellplätze, Möblierung, Kompressor, Alarmanlage: Verhandlungsbasis
- Courtage: provisionsfrei für den Mieter

[Fragen zur Immobilie?](#)

[Fotos der Immobilie](#)

## Energieausweis

Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

## Rechtliche Hinweise

Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient der Vorinformation; rechtsverbindlich sind ausschließlich die Vereinbarungen im Mietvertrag.



Pollender Immobilien  
Inh. Julia Pollender

Glück-Auf-Straße 168  
46284 Dorsten

0176 325 40 760

*Zu Hause Daheim sein*