



## Exposee

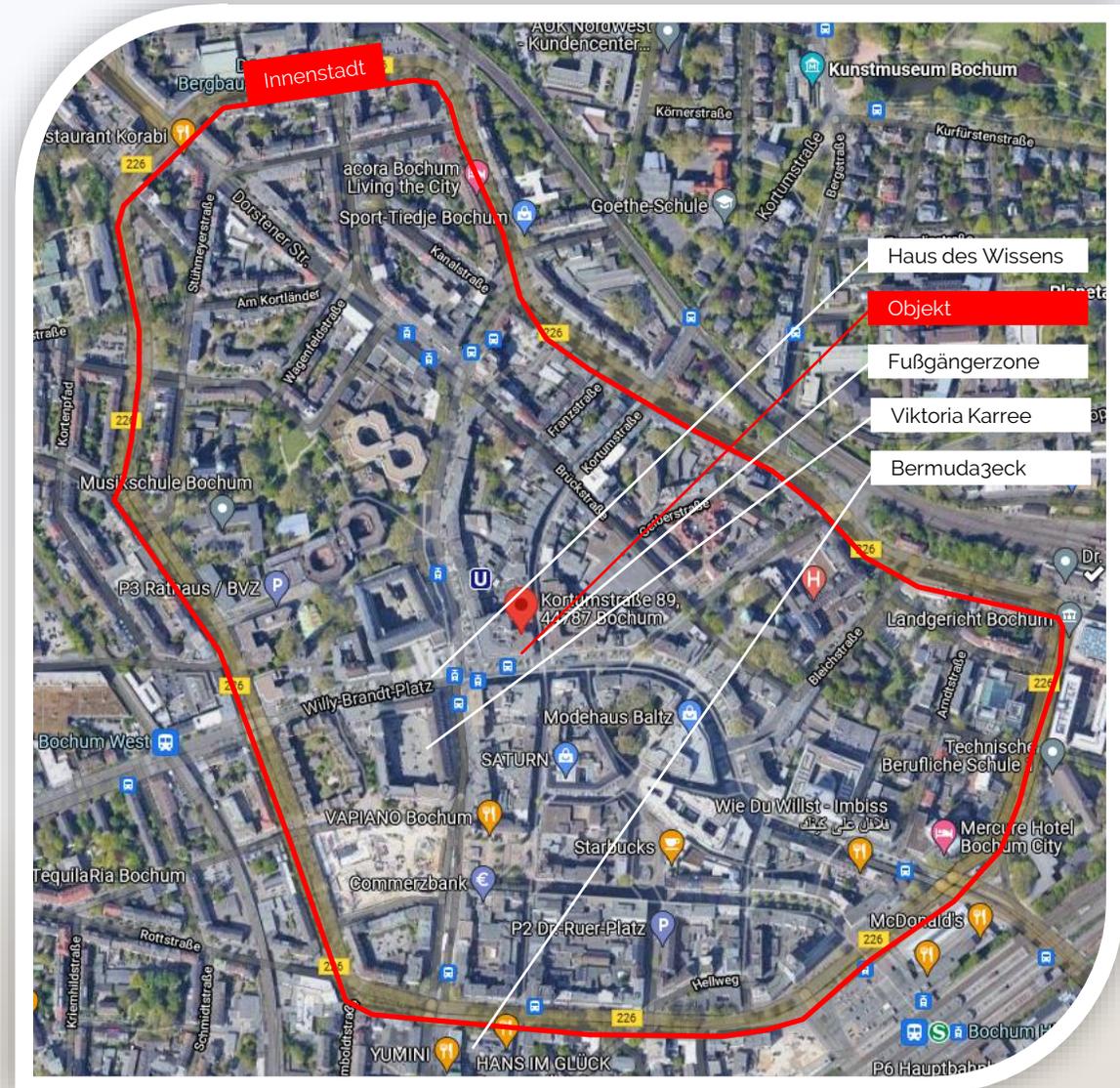
Wunderschöne  
Gastronomiefläche  
1A-Lage Bochum Innenstadt



- 1A-Lage
- Direkt in der Bochumer Innenstadt
- 141m<sup>2</sup> Erdgeschossfläche
- Erweiterbar über das erste Obergeschoss
- Großzügige Außengastronomiemöglichkeiten in Südausrichtung
- Anbindung an die Fußgängerzone
- Optimale Sichtbeziehung
- Zahlreiche Zukunftsprojekte (z.B. Viktoria Karree und Haus des Wissens) in direkter Nähe
- Perfekte Anbindung an den ÖPNV
- Zahlreiche Parkflächen in unmittelbarer Objektumgebung
- Riesige Glasflächen/Schaufensterfronten
- Individueller Ausbau durch den Eigentümer oder Eigenausbau

**Miete: 4500,-€ netto pro Monat**

**Nebenkosten: 1500,-€ netto pro Monat**



1. Einleitung
2. Allgemeine Informationen
3. Technische Informationen
4. Kaufmännische Rahmenbedingungen
5. Standort
6. Potenziale
7. Fotos
8. Grundrisse
9. Kontakt

Das Exposee wurde von Progacon auf der Grundlage der Informationen des Eigentümers erstellt und basiert auf Informationen und Quellen, die Progacon für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit Progacon kein Gewähr übernimmt.

## Beschreibung der Immobilie

### Zentrale Gastronomieflächen mit atemberaubenden Außenbereichen in 1A-Lage im Bochumer Zentrum

Die verfügbaren Gastronomieflächen befinden sich im Erdgeschoss eines seit Jahrzehnten hoch frequentierten Shoppingcenters - direkt in der Bochumer Innenstadt. Im unmittelbaren Objektumfeld entstehen/eröffnen in Kürze das Haus des Wissens und das Viktoria Karree, das Bermuda-zeck ist fußläufig erreichbar.

Die angebotenen Räumlichkeiten befinden sich im pulsierenden Herz der Ruhrgebietsmetropole und zeichnen sich durch eine außergewöhnliche Atmosphäre, ihre optimale Sichtbeziehung im zentralsten Teil Bochums und wunderschöne Außengastronomieangebote mit perfektem Sonnenstand aus. Große Menschenmengen aus Shoppingliebhabern, jungen Kreativen, Senioren, Arbeitnehmern, Touristen, Anwohnern und zahlreichen anderen Gruppierungen passieren diese ausgezeichnete Immobilie Tag für Tag. Die großzügige Lichtdurchflutung ist ein Resultat der riesigen Fensterfronten. Alle Bereiche sind barrierefrei zu erreichen.

Der Eigentümer der Immobilie ist dazu bereit, die Flächen nach den Anforderungen des Mieters auszubauen oder diesen beim Ausbau zu unterstützen. Es bestehen verschiedenste Teilungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Eine individuelle Gestaltung mit einladenden Details ist das Ziel.

Der Gesamtstandort besitzt eine ausgesprochen hohe Verweilqualität zwischen gewachsenen Grünstrukturen und urbaner Stadtumgebung.

## Beschreibung der Fläche

### **Direkt an der Fußgängerzone in südlicher Ausrichtung befindet sich die Gastronomiefäche mit exzellenter Sichtbarkeit**

Dieser Glücksgriff liegt direkt an der Fußgängerzone im Innenstadtring. Der Eingang zu der Fläche befindet sich auf der Seite der Kortumstraße und hat eine hohe Frequenz an Tagesbesuchern. Diverse Haltestellen sind in direkter Umgebung. Die Lage könnte kaum besser sein.

Die Gastronomiefäche hat eine große Fensterfront, die sie erhellt und öffnet. Dadurch hat man eine gute Sicht auf das Geschehen. Sie ist in einem guten Zustand, bietet individuelle Ausbaumöglichkeiten und ist multifunktional. Hier kann sich jeder Gastronom seinen individuellen und besonderen Traum erfüllen. Nach Absprache kann die Fläche auch auf das 1. Obergeschoss erweitert werden.

Der große Außenbereich befindet sich direkt vor der Tür und besitzt einen perfekten Sonnenstand in Süd-Ausrichtung. Die Außengastronomie liegt zwischen der Einkaufsstraße (Kortumstraße) und der Fußgängerzone (Hans-Böckler-Straße) und hat eine hervorragende Sichtbarkeit.

## 2. Allgemeine Informationen

### Allgemeine Informationen zum Objekt

Beschreibung des Objektes	Einkaufszentrum in 1A-Citylage
Adresse	Kortumstraße 87-89, 44787 Bochum
Etagen Gebäude	6
Baujahr	1989
Objektzustand	Gut

### Allgemeine Informationen zum Objekt

Beschreibung	Ausgezeichnete Gastronomiefläche mit großen Fensterfronten und begeisternden Außengastronomieflächen in Südausrichtung
Lage	1A- Lage
Größe EG	ca. 141m <sup>2</sup>
Größe Gastraum	ca. 141m <sup>2</sup>
Größe gesamt	ca. 141m <sup>2</sup>
Fensterfront in m	ca. 18m außen zzgl. ca. 18m innen
Außengastronomie möglich	Ja
Größe Außengastronomie	Nach Absprache
Windschutz / Windsituation	Möglich
Beheizbar	Möglich
Vom wem mietbar	Stadt
Wohnbebauung oberhalb im Gebäude	Nein

Parkplätze	Diverse Parkplätze und -häuser in unmittelbarer Umgebung (z.B. Parkhaus Brückstraße)
Größe Nebenflächen	Nach Absprache / auch Anbindung 1. OG möglich
Tageslichtanbindung auf Nebenflächen	vorhanden im 1. Obergeschoss
Zentrale Gemeinschaftssozialräume	nach Absprache verfügbar im 5.OG
Etage	Erdgeschoss - Erweiterung auf 1. OG möglich
Zustand	Gepflegt
Verfügbar ab	Sommer 2022
Letzte Modernisierung	2016
Anlieferungsmöglichkeiten	Ebenerdig direkt am Objekt und zentrale Warenanlieferung auf der Rückseite
Ausbauzustand	Nach Absprache
Bindungen	Keine
Teilungsmöglichkeiten	Nein
Vorhandenes Inventar / Anzahl Sitzplätze	Nein
Qualität der Ausstattung	Normal
Anzahl Räumlichkeiten	1
Überdachter Eingang	Ja
Garderobe	Möglich
Länge Servicewege	Dem Objekt entsprechend (keine Besonderheiten)
Ebenerdig / barrierefrei	Ja

## 2. Allgemeine Informationen

Raucherbereich	Außenbereich am Objekt
Müllfläche	gemeinschaftliche Müllentsorgung im Innenhof
Keller	Nein, Lager nach Absprache auf der Fläche oder im 5.OG möglich
Toiletten / Behinderten WC vorhanden	außerhalb Mietfläche Centertoiletten oder im 1. OG
Anzahl Toiletten	Nach Absprache
Mögliche Öffnungszeiten	Nach Absprache
Besonderheiten	Außenbereich mit guter Sonnenausrichtung, in direkter Umgebung zum Innenstadtkern, Vergrößerung der Flächen über die Flächen im 1. OG möglich, riesige Fensterfronten mit perfekter Sichtbeziehung und lichtdurchflutete Schaufensterfront, ebenerdiger Eingang

### 3. Technische Informationen

<b>Technische Informationen</b>	
Heizungsart	Fernwärme
Wesentliche Energieträger inkl. Kapazität	Fernwärme
Energiebedarf Wärme	72 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energiebedarf Strom	85 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Maximal verfügbare Leistung Strom	Muss geprüft werden
Maximal verfügbare Leistung Gas	über Gasflaschen
Wasser / Gasanschlüsse	vorhanden
Lüftung Gastraum (getrennte Zu- und Abluft)	vorhanden
Lüftungsmotoren / wenn ja wo	Dach
Menge Raumlufwechsel	Muss geprüft werden
Küche	Nach Absprache
Gasanschluss Küche	über Gasflaschen
Zu- / Abluft Küche	Nach Absprache
Steiggeschächte vorhanden	Nach Absprache
Bodenabläufe Küche	Nach Absprache
Menge Fettabluf	Nach Absprache

Abwasser mit Fettabscheider	Nach Absprache
Größe Fettabscheider/Modell	Nach Absprache
Fettabscheider / mit Hebeanlage	Nach Absprache
Kühlhäuser	Nach Absprache
Klimaanlage	vorhanden
Öffenbare Fensterfront	Nach Absprache
Bodenbelag vorhanden / Fertig vorbereitet zum Verlegen	Nach Absprache
Verfügbare Internetgeschwindigkeit	1000 MBit/s

## 4. Kaufmännische Rahmenbedingungen

Kaufmännische Informationen	
Miete	4500,- € netto monatlich
Nebenkosten	1500,- € netto monatlich
Heizungsbedarf in Nebenkosten enthalten	Ja
Mietkaution	3 Brutto-Monatsmieten
Übernahmeforderung	Nein
Mögliche Vertragslaufzeiten	Nach Absprache / ab 5 Jahre
Provision	Provisionsfrei
Investitionen Vermieter	Nach Absprache
Besonderheiten	Centerkosten für Hausverwaltung und Centermanagement: ca. 1,20€/m <sup>2</sup> Centerkosten für Beitrag Werbegemeinschaft: ca. 1€/m <sup>2</sup>

## 5. Standort



### Naheinzugsgebiet

- Stadt Bochum
- Ca. 371000 Einwohner

### Ferneinzugsgebiet

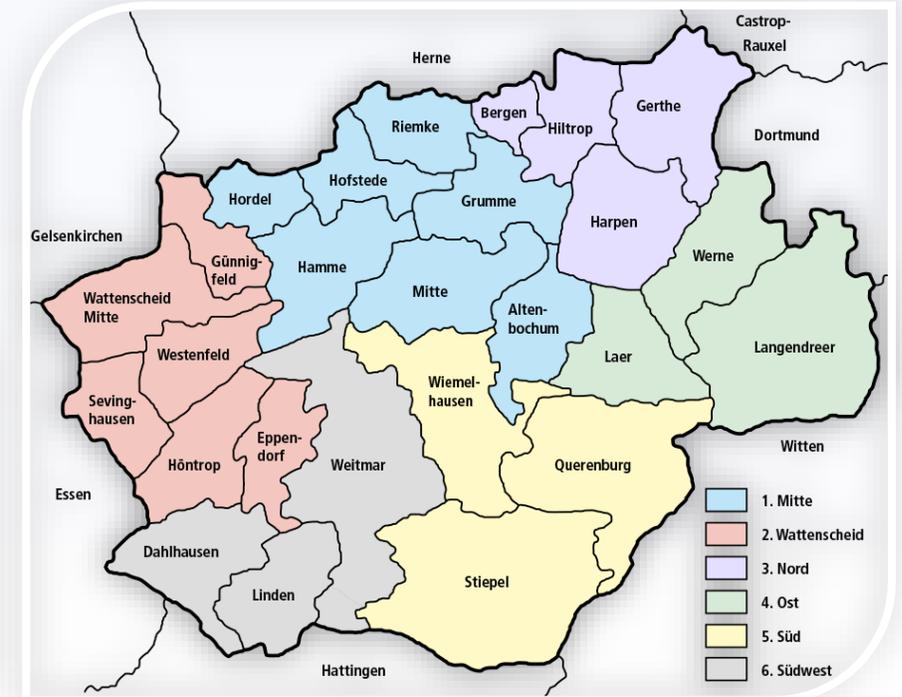
- Gelsenkirchen (Ca. 260500)
- Herne (Ca. 156000)
- Castrop-Rauxel (Ca. 73000)
- Herdecke (Ca. 23000)
- Wetter (Ruhr) (Ca. 28000)
- Hattingen (Ca. 54000)
- Insg. Ca. 600000 Einwohner

## 5. Standort

- Stadt Bochum
- Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets
- Gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr
- Hotspot der Live-Kultur
- 6 Bezirke und 31 Stadtteile
- Ausgehviertel Bermuda3Eck
- Studentenstadt mit ca. 60.000 Studenten
- Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort
- VFL Bochum als Fußballbundesligist



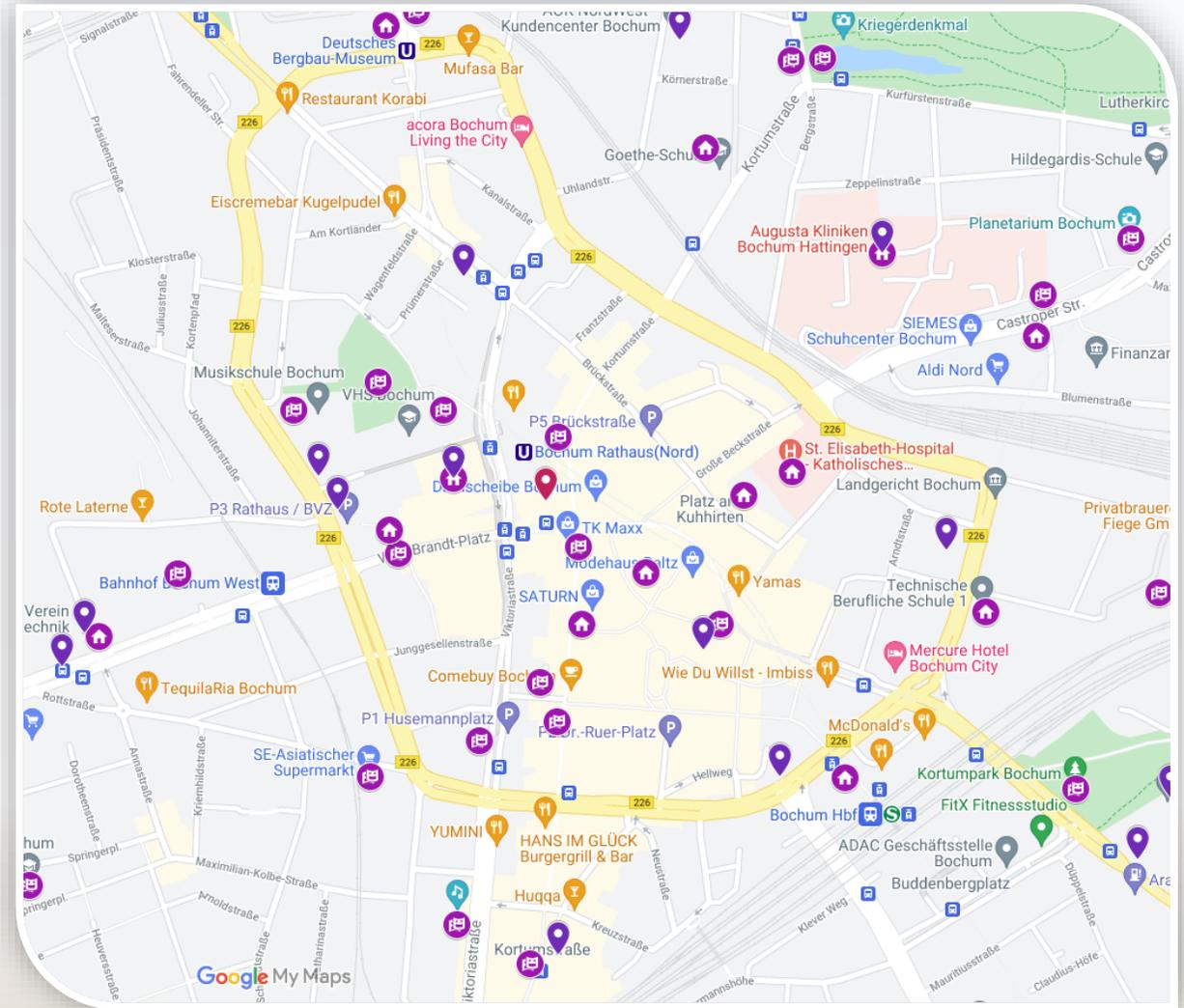
Quelle: Stadt Bochum



Quelle: Wir-in-Bochum

## 6. Potenziale

- Attraktive Außenflächen möglich
- Geringer Trendbesatz
- Hohe Dichte an Ankermietern
- Studentenstadt (ca. 60.000 Studierende, ca. 10.000 Beschäftigte)
- Frequenzbringer mit hoher Attraktivität:
  - Einkaufsstraße / Fußgängerzone (Drehscheibe, Kortumstraße, Bongardstraße)
  - Bus- & U-Bahnhaltestelle
  - Rathaus
  - Volkshochschule
  - Starke Absatzmarktstruktur
- Mitarbeiter umliegender Unternehmen – zum Beispiel:
  - Rathaus
  - Hauptstelle Sparkasse Bochum
  - St. Elisabeth-Hospital
  - Gesundheitsamt
  - Pro Civitate Pflege Betreuung
  - Diakonie Ruhr
- Gute Tagespotenziale
- Husemannplatz nach Umgestaltung



## 6. Potenziale

- Viktoria Karree (Eröffnung 2022)
  - 1. + 2. Etage Handel/Gastronomie – 8000m<sup>2</sup>
  - Fitnessstudio – 2000m<sup>2</sup>
  - Büro – 21000m<sup>2</sup>
  - Hotel Holiday Inn – 170 Zimmer – 6500m<sup>2</sup>
- Haus des Wissens (Eröffnung 2026)
  - Stadtbibliothek
  - Volkshochschule
  - Hochschule und Universität
  - Begrünte Dachfläche/Dachgärten
  - Markthalle
    - 1500-2000m<sup>2</sup>
    - Vergleichbar mit großem Vollsortimenter
    - Fokus klar auf Handel, nicht auf Gastronomie

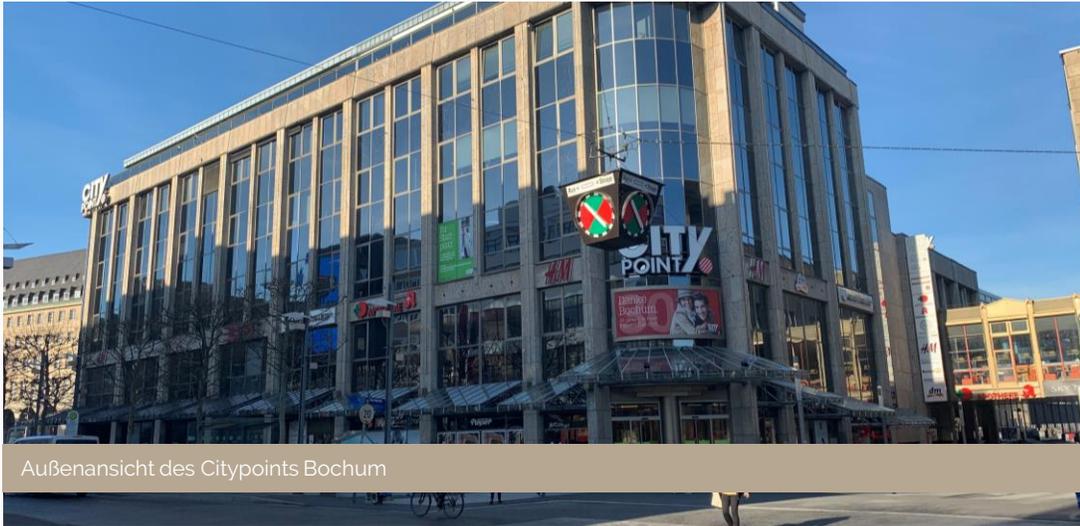


Quelle: Lokalkompass

### **Zusammenfassung:**

- Höhere Zentralität im Vergleich zu Nachbarstädten
- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Hohe Lieferantendichte
- Gute Lieferantennähe
- Hohe Tages- bzw. Mittagsfrequenz
- Mögliche Außengastronomie in attraktivem Umfang durch Stadt in Aussicht gestellt
- Sonnenausrichtung
- Gute Sichtbeziehung durch Fußgängerzone, Rathaus und Bushaltestelle
- Starke Absatzmarktstruktur
- Kurze Wege zum restlichen Stadtgebiet
- Objekt auf Laufachse Innenstadt
- Viele verfügbare gastronomische Nischen
- Hohe Studentendichte
- Haus des Wissens und Viktoria Karree in unmittelbarer Nähe zur Attraktivierung des Standortes
- Neuentwicklung Husemannplatz als zukünftiger Frequenzbringer
- Umbau Flächen auf mehreren Etagen möglich
- Flexible Flächenplanung
- Flexibilität durch verringerten Trendbesatz

## 7. Fotos



Außenansicht des Citypoints Bochum



Sehr großzügige Außenflächen direkt am Objekt

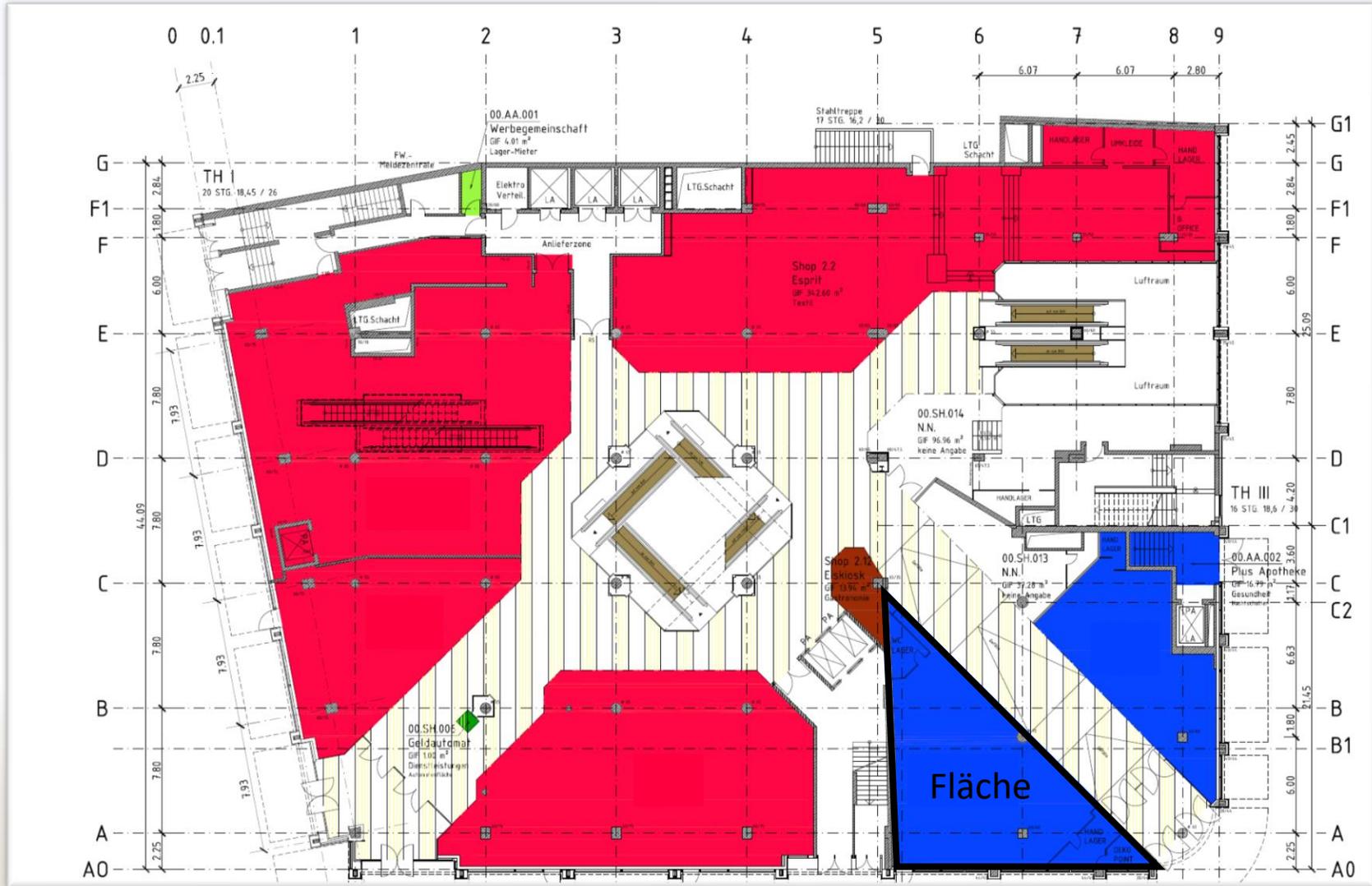


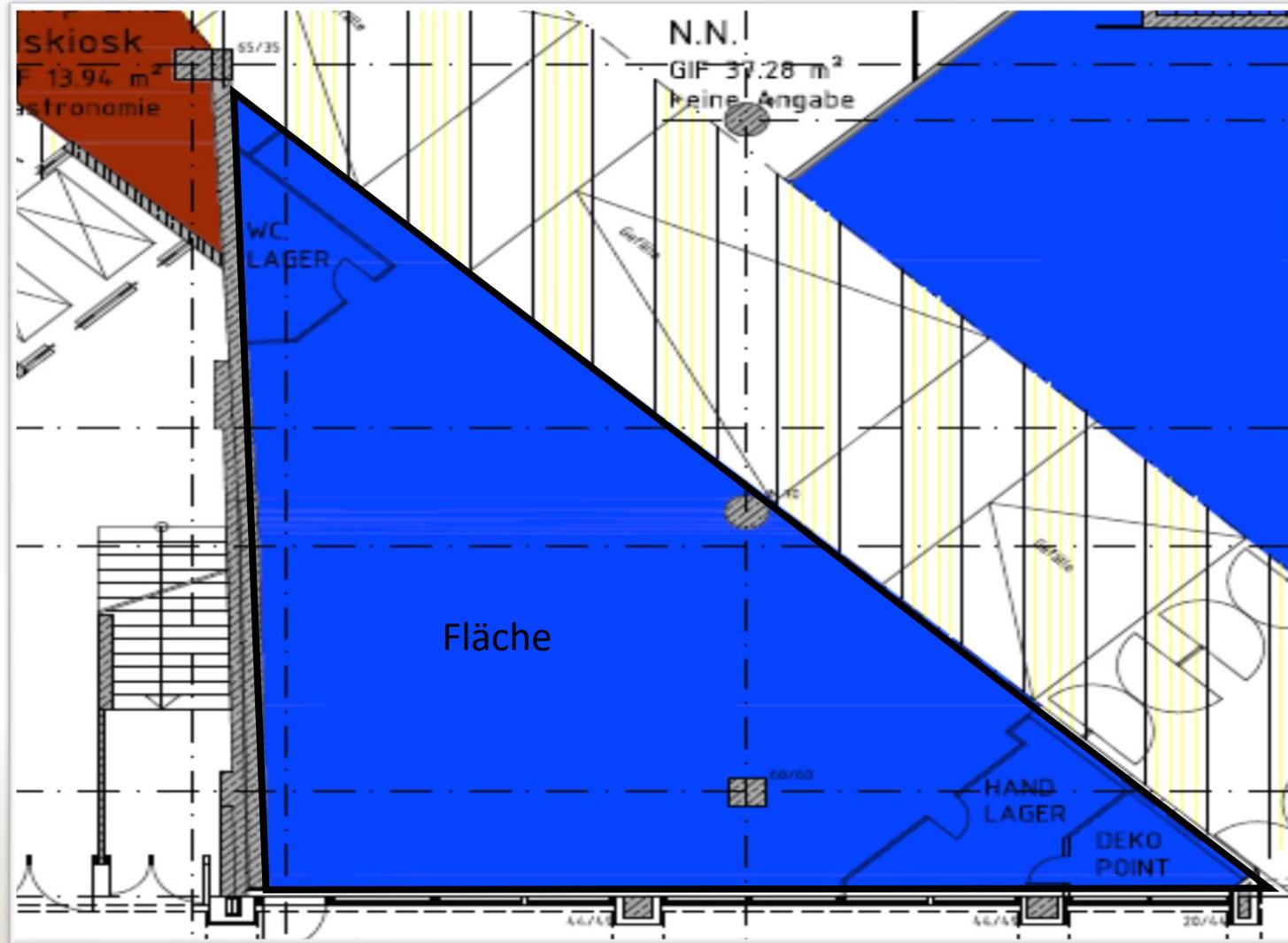
1A-Lage direkt in der Fußgängerzone/Haupteinkaufsstraße



Außenansicht der Fläche

# 8. Grundrisse





### **Progacon**

Ein Projekt der Firma Fun Concept GmbH

Montanusstr. 4

51399 Burscheid

Tel.: 02174-74740

Mail: [info@progacon.de](mailto:info@progacon.de)