
**Exposé zur Vermietung einer Bestandshalle
für Produktion, Lager- und Logistik**
Borker Straße 4 in 45731 Waltrop

Frankfurt am Main
September 2026

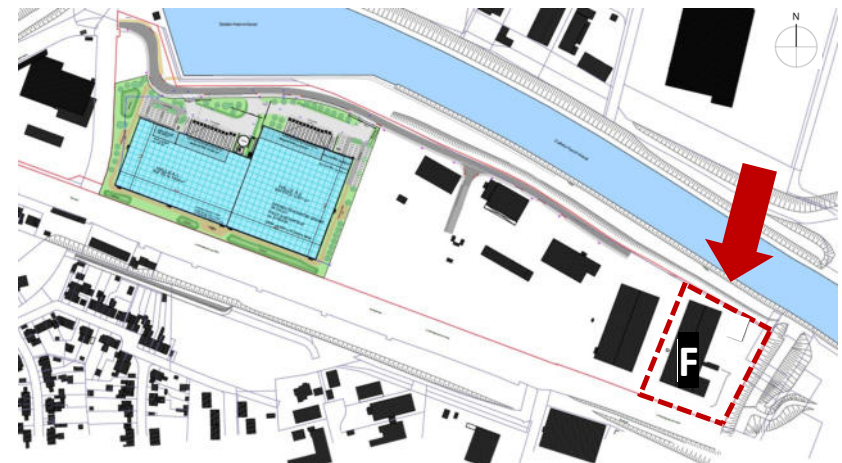
Highlights

- Die Halle F liegt im Osten des Industriegebietes *Nierhoff-Hafen* in Waltrop.
- Die verfügbare Mietfläche beträgt rund 3.000 m² plus der umliegenden Freiflächen.
- Planungsrecht (GI - Industriegebiet) liegt vor. Somit sind die Nutzungen Produktion, Lagerung und Logistik ohne Einschränkung möglich.
- Die benachbarten Städte Dortmund, Bochum und Recklinghausen sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.
- Die Fahrzeit zum nächsten Autobahnanschluss der A2 (Dortmund-Nordost) beträgt 15-20 Minuten. Von dort aus besteht unmittelbarer Anschluss an die Autobahnen A1 (Kamener Kreuz) und A45 (Kreuz Dortmund Nord-West).

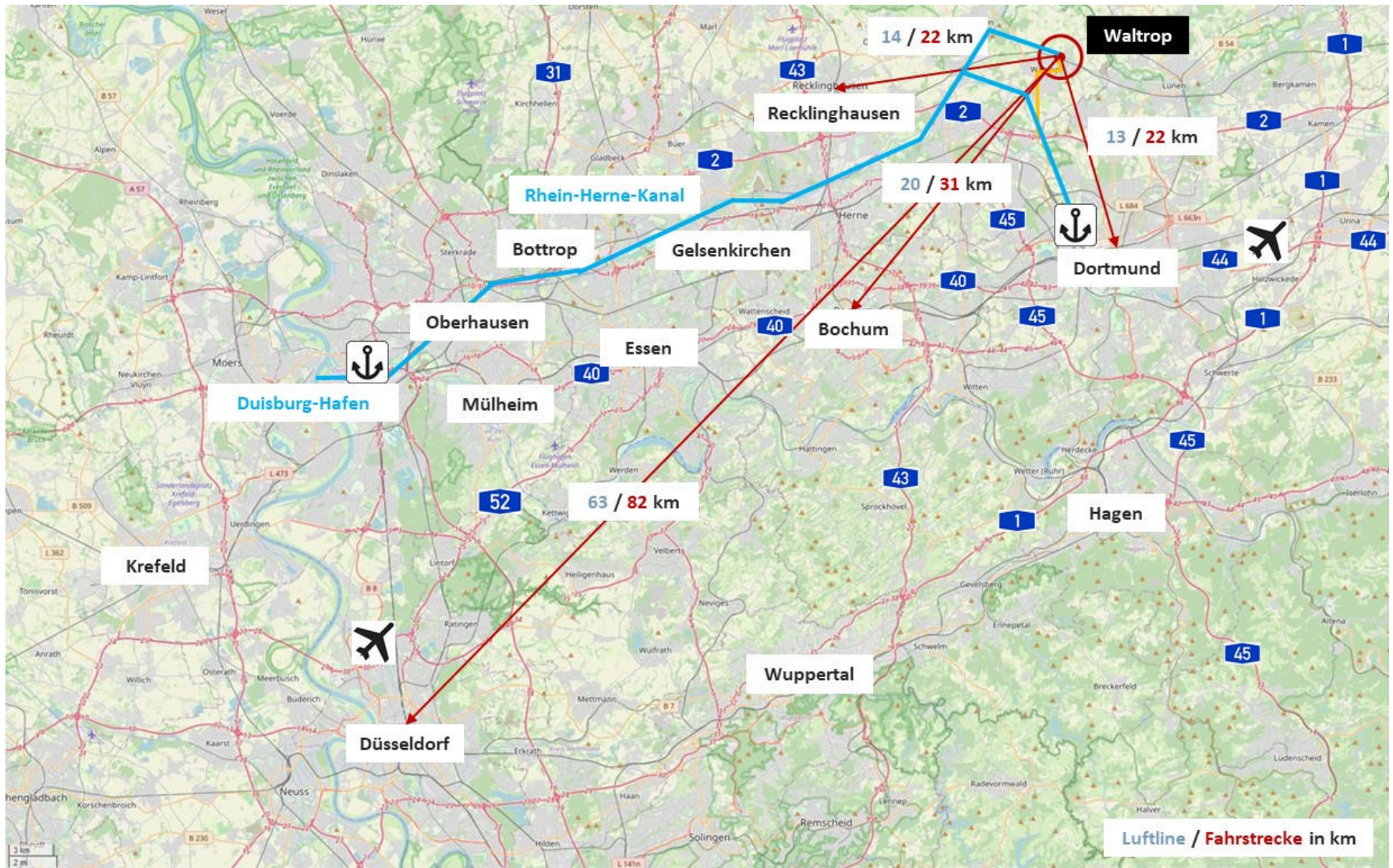
Eckdaten:

■ Ausweisung	GI – Industriegebiet
■ Nutzungsarten	Produktion, Lager, Logistik
■ Mietfläche	ca. 3.000 m ²
■ Hallenhöhe	ca. 7,00 m
■ Verfügbarkeit	ab Q1 2027
■ Nettokaltmiete	€ 3,50 / m ² und Monat
■ Provision	keine

Lageplan



Lage im Ruhrgebiet



Verkehrsanbindung

Über das Autobahnkreuz Dortmund-Nordost ist die A2 innerhalb von weniger als 20 Minuten erreichbar. Von dort aus besteht Anbindung an die Autobahnen A1, A45 und A42. Der Flughafen Dortmund kann innerhalb von 35 Minuten angefahren werden. Der Dortmunder Hafen liegt nur 16 km entfernt.

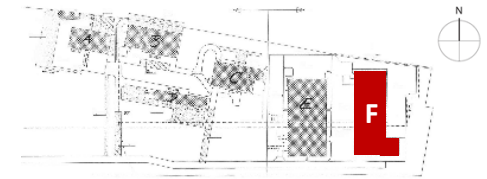


Luftbild

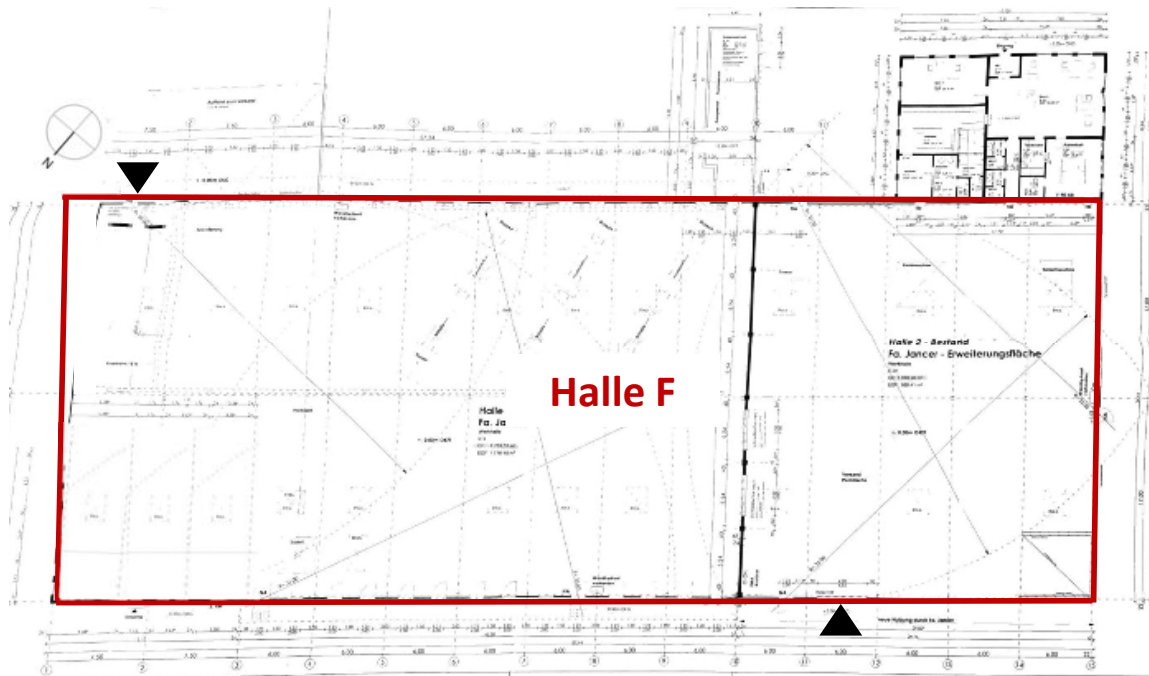


Vermietung – Halle F

Bei Halle F handelt es sich um die östlichste der Hallen im Industriegebiet mit einer Hallenfläche von insgesamt rund 3.000 m².



Übersichtsplan



Ausstattung

- Die Abmaung der Halle F beträgt 102 m Länge x 34 m Tiefe
- Die Höhe (UKB) liegt bei ca. 7,0m
- Die Halle hat zwei ebenerdige Einfahrten
- Ein Brandschutzkonzept liegt vor und kann – abhängig von der Nutzung – weitergeführt werden

Fotos



Halle E – Ansicht Nordwest



Halle E – Ansicht Süd



Verladehof zwischen Halle E und F



Halle F – Innenansicht



Halle F – Innenansicht



Halle F – Ansicht Nordwest

Weiteres Vorgehen & Kontakt

Weiteres Vorgehen

- Upscale Real Estate GmbH („Upscale“) ist Miteigentümerin der Immobilie und autorisiert, Ihnen dieses Mietangebot zukommen zu lassen.
- Die Vermietung erfolgt durch den Eigentümer und ist somit provisionsfrei.
- Gerne unterstützen wir Sie bei der Entwicklung eines individuellen Nutzungskonzeptes und allen nötigen Vorabstimmungen mit den Behörden.
- Wir würden uns freuen, Sie zukünftig als Mieterin bei uns in Waltrop zu begrüßen.
- Für Rückfragen oder die Übersendung weiterer Unterlagen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Kontakt

Upscale Real Estate GmbH

Freiherr-vom-Stein-Straße 21
60323 Frankfurt am Main
Germany



Matthias Franz MRICS

+49-175-5246 881

matthias.franz@upscale-realestate.de



Dr. Martin Braun

+49-171-4920 873

martin.braun@upscale-realestate.de