Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Barrierearme Praxis mit großzügigem Raumkonzept und Dachterrasse

CODICE OGGETTO: 25227479

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25227479
DISPONIBILE DAL	01.01.2026
Piano	4
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Ufficio/studio	Studio
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 97 m²
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 97 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.05.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	109.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

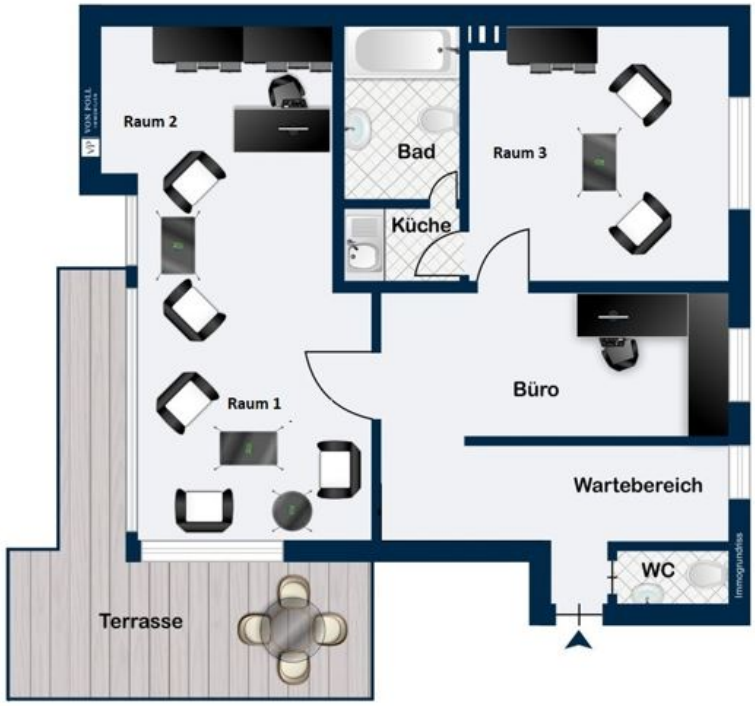
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Praxisfläche im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1978 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshauses. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Umgebung, die vor allem durch die Ansiedlung mehrerer Arztpraxen sowie einer Apotheke gekennzeichnet ist. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für zahlreiche Berufsgruppen aus dem Gesundheitssektor. Über ein gepflegtes Treppenhaus oder bequem per Personenaufzug gelangen Sie zum Eingangsbereich der Praxis. Direkt hinter und neben der Eingangstür erwarten Sie ein Wartebereich sowie ein separiertes Patienten-WC. Zwei großzügig geschnittene Behandlungsräume bieten umfassende Möglichkeiten zur Gestaltung Ihrer Praxis. Einer dieser Räume verfügt über einen direkten Zugang zu einer großen Sonnenterrasse, die zusätzliche Nutzungsoptionen eröffnet. Die Immobilie bietet darüber hinaus eine kleine Teeküche, die Funktionalität mit einem separaten Büro verbindet, sowie ein Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Diese Raumgestaltung ermöglicht eine flexible und effiziente Organisation der Arbeitsprozesse und lässt Raum für individuelle Anpassungen. Die Praxisfläche wurde im Jahr 1996 aus einer Eigentumswohnung umgewandelt, was eine optimierte Nutzung des bestehenden Wohnraums für professionelle Zwecke ermöglicht hat. Durch diese Transformation wurde die Immobilie perfekt auf die Anforderungen eines Praxisbetriebs zugeschnitten. Zur Ausstattung der Praxis gehören hochwertige Marmorböden, die nicht nur praktisch, sondern auch pflegeleicht sind, und gleichzeitig eine ansprechende Optik bieten. Ein weiterer Vorteil ist ein eigener Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss des Gebäudes. Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben und weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren wollen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Diese Praxisfläche bietet Ihnen die Möglichkeit, in einem etablierten und frequenzstarken Umfeld tätig zu werden und von der Synergie mit anderen medizinischen Einrichtungen vor Ort zu profitieren. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese gepflegte Praxis in einer stark frequentierten Lage für Ihren beruflichen Erfolg zu adaptieren.

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Tutto sulla posizione

Zentral gelegen in Sterkrade-Mitte. Die Innenstadt hat alles für den Alltag zu bieten, ob Ärzte, Lebensmittelgeschäfte, Restaurants oder der Sterkrader Bahnhof sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Das CentrO, mit seinen vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten ist mobil schnell erreichbar. Die Autobahnen A42, A2/ A3 und A516 sind in wenigen Minuten mobil zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com