Oberhausen – Sterkrade-Mitte

# Barrierearme Praxis mit großzügigem Raumkonzept und Dachterrasse

***Objektnummer: 25227479***

**KAUFPREIS:** 189.000 EUR • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25227479 |
| Bezugsfrei ab | 01.01.2026 |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1978 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 189.000 EUR |
| Büro/Praxen | Praxis |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 108 m² |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 108.46 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 108 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 17.05.2028 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 109.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

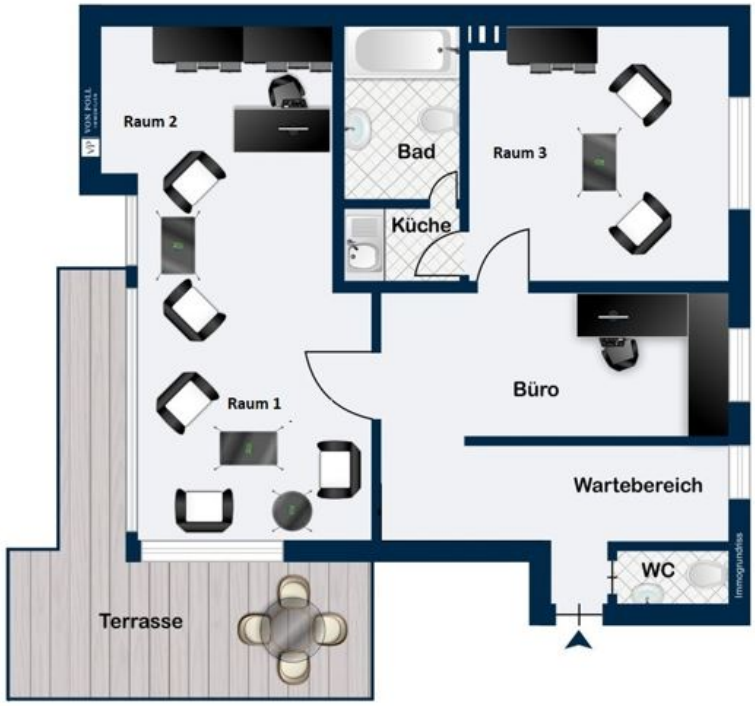
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Ein erster Eindruck

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.

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com