Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Barrierearme Praxis mit großzügigem Raumkonzept und Dachterrasse

CODE DU BIEN: 25227479

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25227479
Disponible à partir du	01.01.2026
Etage	4
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	189.000 EUR
Office/Professional practice	Cabinet
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 108 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 108.46 m²
Espace locatif	ca. 108 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.05.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	109.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

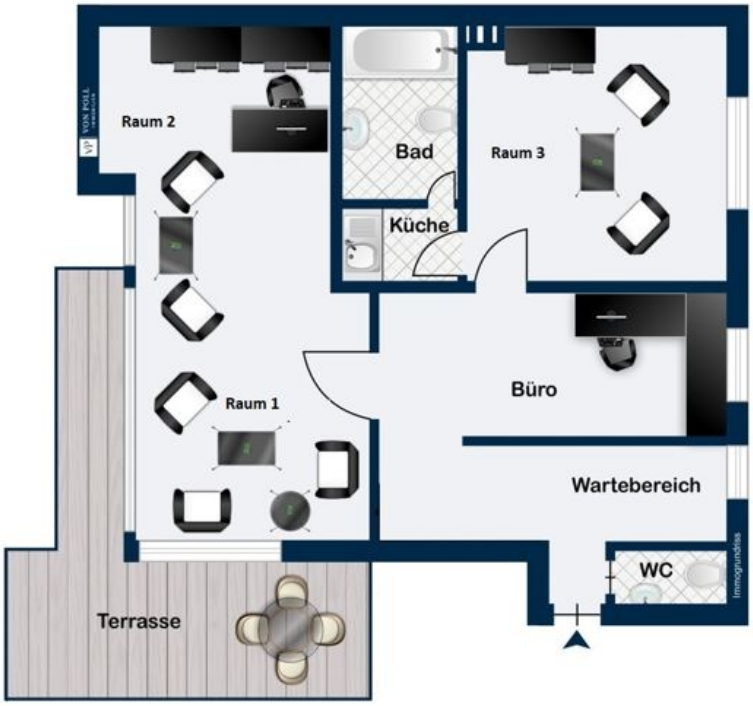
La propriété

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25227479 - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Wetzel

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com