Alpen

Gewerberäume im Zentrum von Alpen!

Objektnummer: 26174025



KAUFPREIS: 79.000 EUR • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Auf einen Blick

Objektnummer	26174025
Zimmer	6
Baujahr	1984

Kaufpreis	79.000 EUR
Büro/Praxen	Praxis
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 140 m²
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 140.29 m²
Vermietbare Fläche	ca. 140 m²
Bürofläche	ca. 140 m²

Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.01.2029

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	103 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Die Immobilie



Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Gewerbefläche befindet sich in der Ortsmitte von Alpen im Souterrain eines Wohn-und Geschäftshaus aus dem Jahr 1984 und wurde zuletzt als Tierarztpraxis genutzt. Die Gewerbefläche bietet einen eigenen Zugang und insgesamt sechs gut nutzbare Räume. Zusätzlich sind kann man barrierefrei über einen rückwärtigen Hauseingang, und über den dort vorhandenen Fahrstuhl, auch barrierefrei in die Räume gelangen. Die Fläche eignet sich für verschiedene medizinische, therapeutische Konzepte oder kann sicherlich auch als Büro- oder Archivfläche genutzt werden. Die Praxis präsentiert sich als eigenständige Teileigentumseinheit innerhalb des Hauses und bietet ausreichend Platz mit Empfangsbereich, Behandlungsräumen sowie Nebenflächen, einem Duschbad/WC und einem Kunden-WC.

Die Ausstattung der Fläche entspricht überwiegend noch dem Baujahr, aber dies eröffnet die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Die vorhandene Raumaufteilung unterstützt einen effizienten Arbeitsablauf, während auch ausreichend Platz für Wartebereich, Personal und Lagerflächen gegeben ist.

Auch die technischen Gegebenheiten entsprechen dem Baujahr; Modernisierungen und Anpassungen an aktuelle Praxisstandards sollten also einkalkuliert werden. Die Substanz des Gebäudes bietet eine verlässliche Grundlage für den weiteren Ausbau und die individuelle Gestaltung. Die Raumgrößen ermöglichen eine vielseitige Nutzung, sei es als Behandlungszimmer, Büro oder Besprechungsraum.

Da sich die Gewerbefläche mitten im Zentrum von Alpen befindet, bietet sie somit eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit. Ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher sind direkt vor der Tür gegeben.
Da in der nächsten Zeit am gemeinschaftlichen Eigentum Erneuerungen geplant sind (z.B. Dach und Fassade) und dafür neue Rücklagen gebildet werden, beträgt das monatliche Hausgeld derzeit 599,00 Euro.

Insgesamt bietet diese Gewerbefläche ein interessantes Entwicklungspotenzial mit solider Bausubstanz.

Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Ausstattung und Details

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr, bietet aber somit jetzt großes Gestaltungspotential nach Ihren Bedürfnissen. Die Oberböden sind gefliest und die Beheizung erfolgt für das gesamte Gebäude über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2004.

Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Alles zum Standort

Die angebotene Praxisfläche befindet sich in bester, frequenzstarker Lage direkt im Ortszentrum von Alpen. Durch die exponierte Position am Adenauerplatz profitiert der Standort von einer hervorragenden Sichtbarkeit und einer kontinuierlichen Passantenfrequenz – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Patienten-/Kundenbindung und die Neugewinnung. Derzeit entsteht zusätzlich in der benachbarten Umgebung ein großer Lebensmittel-Einkaufsmarkt und eine Drogerie.
Mit optimaler Erreichbarkeit mit dem Pkw über die Bundesstr. 58 ist die Praxis aus dem gesamten Gemeindegebiet sowie den umliegenden Ortsteilen schnell und direkt erreichbar.
Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor der Haustür und garantieren Patienten/Kunden einen kurzen, stressfreien Weg.
Sehr gute ÖPNV-Anbindung: Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ebenfalls fast direkt vor der Haustür.
In direkter Nachbarschaft befinden sich bereits weitere Arztpraxen / Physiotherapie etc., wodurch ein etabliertes medizinisches Umfeld besteht.
Einzelhandelsgeschäfte, Bäckereien, Cafés, Banken und Dienstleister liegen direkt vor der Tür. Patienten/Kunden können ihren Praxisbesuch somit ideal mit ihren Alltagserledigungen verbinden.
Alpen verbindet die Ruhe einer gewachsenen, ländlich geprägten Gemeinde mit einer angenehm guten Erreichbarkeit in Richtung Niederrhein und Ruhrgebiet. Das Umfeld fügt Beständigkeit, Wohnqualität und eine solide Alltagsorganisation harmonisch zusammenführt. Die Gemeinde gilt als überschaubar, wohnorientiert und zugleich gut angebunden – ein Standort, der besonders langfristig orientierte Gewerbetriebende überzeugt.

Objektnummer: 26174025 - 46519 Alpen

Sonstige Angaben

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: 26174025 - 46519 Alpen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com