

Mülheim

# Renditestarke Praxis- oder Bürofläche in Mülheim-Speldorf

Objektnummer: 25088017a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 269.000 EUR • ZIMMER: 10

Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

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

Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Auf einen Blick

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Objektnummer | 25088017a                            |
| Etage        | 1                                    |
| Zimmer       | 10                                   |
| Baujahr      | 1986                                 |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz, 5000<br>EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 269.000 EUR                                                                           |
| Büro/Praxen              | Praxis                                                                                |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Gesamtfläche             | ca. 169 m <sup>2</sup>                                                                |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Gewerbefläche            | ca. 169 m <sup>2</sup>                                                                |
| Vermietbare Fläche       | ca. 169 m <sup>2</sup>                                                                |

Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 26.07.2028    | Endenergieverbrauch         | 147.90 kWh/m²a    |
|                            |               | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2016              |

Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim**

# Grundrisse



Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Ein erster Eindruck

Das 1986 grundsolide gebaute und überwiegend gewerblich genutzte Mehrfamilienhaus besteht heute aus einer Apotheke im Erdgeschoss und drei Arztpraxen in den darüber liegenden Etagen, sowie einer privat genutzten Eigentumswohnung im Dachgeschoss.

Unser gepflegtes Immobilienangebot besticht durch die flexible Aufteilungsmöglichkeit der angebotenen ca. 169 Quadratmetern und bietet damit jedem neuen Eigentümer eine einfache Individualisierung seines Bedarfes. Durch die offene Konstruktion der Gewerbeeinheit lässt sich der heutige Grundriss schnell und kostengünstig ändern.

Dadurch eignet sich unser Angebot für eine Vielzahl von Gewerben. Ein Steuerberatungsbüro ist hier genauso denkbar wie der Physiotherapeut oder der Zahnmediziner. Eine Rechtsanwaltskanzlei findet hier ebenfalls ihr neues "Zuhause" wie eine Marketingagentur. Der individuellen Nutzbarkeit der Fläche sind kaum Grenzen gesetzt.

Zur Gewerbeeinheit gehört ein großer Kellerraum und fünf PKW-Stellplätze (à Euro 5.000,-) die sich auf dem Gemeinschaftsparkplatz am Haus befinden. Kunden, Patienten oder Mitarbeiter haben damit ausreichend Parkmöglichkeiten unmittelbar am Haus.

Aktuell wird eine Jahresmiete von Euro 19.800,- oder Euro 9,76 pro m<sup>2</sup> erzielt. Der jetzige Mietvertrag läuft zum Ende des Jahres aus und wird nicht verlängert.

Bei weiteren Interesse stellen wir Ihnen gerne einen Link zur Onlinebesichtigung der Praxis zur Verfügung.

Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung (2016)
- Warmwasserzentralversorgung
- Gewerbeböden (Teppich)
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Raffstoreanlage
- Radiatoren
- zwei Patienten-WCs
- Mitarbeiter-WC
- großer Keller
- Aufzug
- fünf PKW-Stellplätze (gesamt Euro 25.000,-)

Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Alles zum Standort

Unser Immobilienangebot liegt prominent im Stadtteilzentrum von Mülheim-Speldorf und profitiert von dem dortigen Branchenmix auf der Hauptverkehrsstraße. Hier sind neben klassischen Einzelhändlern, Imbissrestaurants und Pizzerien, Augenoptiker oder auch Finanzdienstleister und diverse Arztpraxen vertreten.

Eine Bus- und Bahnhaltestelle liegt jeweils direkt "vor Ihrer Tür". Die BAB A40 und A3 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Düsseldorfer Flughafen ist nicht weit entfernt.

Objektnummer: 25088017a - 45478 Mülheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 147.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25088017a - 45478 Mülheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)