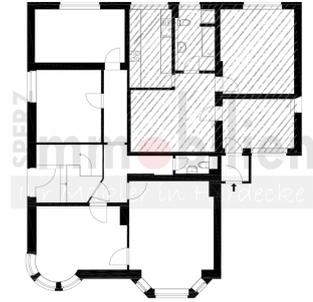


## Web-Exposé



Objektnummer 2024GewPHerr1001

## ***Herdecke - Attraktive Praxis-/ Büroflächen in bester Lage***

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>349.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>100,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>18.240,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>19,13</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>
<b>Courtagehinweis</b>	<b>fällig und zahlbar mit dem Tag der Beurkundung inkl. MwSt.</b>

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben

[Online ansehen](#)

## Web-Exposé

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>431,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>150,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>67,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1912</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.05.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>163,30</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1912</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>01.05.2022</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Immobilie befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend. inmitten der Herdecker Innenstadt. Herdecke ist eine charmante Stadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, die für ihre Nähe zur Natur, die Ruhrauen und den Hengsteysee sowie den Harkortsee bekannt ist. In der Umgebung finden Sie verschiedene Annehmlichkeiten wie Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, sodass Sie bequem in die umliegenden Städte gelangen können bzw. sehr gut aus den umliegenden Städten nach Herdecke gelangen können. A1, B54, der Ruhrradweg und die Nähe zur A45, ein eigener Bahnhof und ein Bürgerbus-Service lassen verkehrstechnisch kaum Wünsche offen.*

## Web-Exposé

### Objektbeschreibung

*Praxis- und Büroräume mit langer Tradition. Erst Anwaltskanzlei und heute Praxis für Osteopathie und Praxis für Podologie. Der Bereich der Osteopathie - 4 Räume und WC mit 85 m<sup>2</sup> - steht, Stand heute, zum 01.01.2025 zur Verfügung. Die podologische Praxis - ebenfalls 4 Räume, aber mit Wannen-/Duschbad und rund 65 m<sup>2</sup> - ist langfristig gut vermietet. Näheres zu den Mietpreisen gern im persönlichen Gespräch.*

*Die respektable Immobilie inmitten der Herdecker Innenstadt, wurde im Villenstil im Jahre 1912 erbaut und späterhin um den separaten Eingangsbereich der 2. Praxis erweitert. Die exponierte Lage, das gepflegte Äußere und nicht zuletzt die Bekanntheit der Adresse prägen dieses Angebot*

### Ausstattung

*Neben den Praxisräumen befinden sich weiterhin 2 Wohnungen (1. OG und Dachgeschoss) in der Eigentümergeinschaft. Immobilie ist voll unterkellert. Ein kleiner gemeinschaftlicher Gartenteil und eine gemeinsam als Abstellbereich genutzte Garage vervollständigen die Beschreibung. Mit den Natursteinmauern im Sockelbereich, den abgerundeten Erkern, der imposanten Eingangstür und der mit verglasten Oberlichtern versehenen Praxistür, kommt die osteopathische Praxis im klassischen Stil daher. Holzfarbene, helle Laminatböden, hohe Fenster, Erkerbereiche, die die Räume größer wirken lassen und hohe Decken runden die Raumbeschreibung ab. Neben den Behandlungsräumen ein Büro mit Küchenzeile sowie ein WC.*

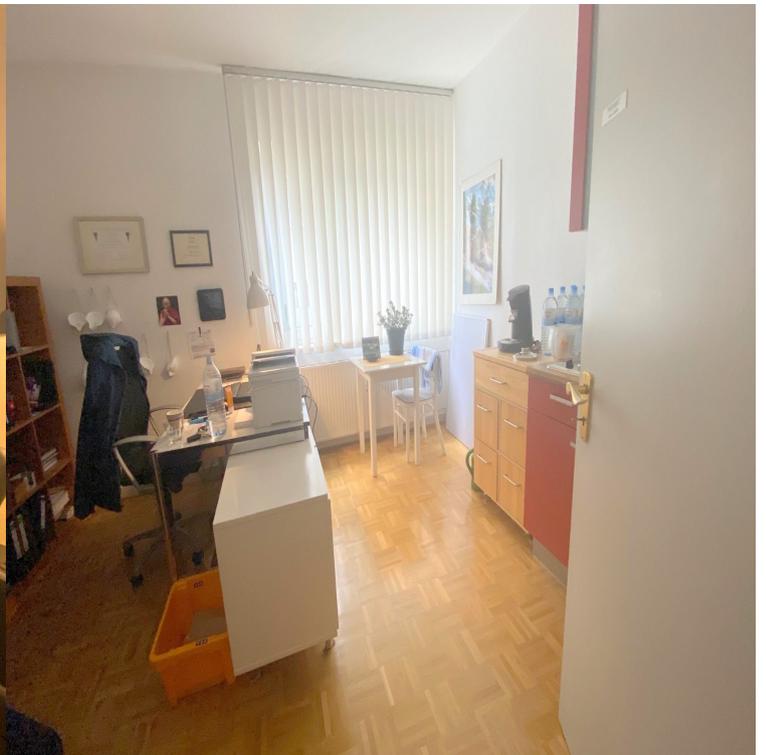
*Anders die Räume der Podologie - klarer Grundriss, 2 Behandlungsräume, Empfang und Hygieneraum sowie ein Komplettbad mit WC. Hell, durch große Fensterflächen und der überwiegende Blick ins Grüne des Gartens oder Vorgartens entspannen die Patienten. Diese Praxis wurde erst in 2022 renoviert und kommt modern daher. Ein Kellerraum beschließt die Beschreibung.*

### Sonstiges

*Ihre Bewerbung bitte zunächst über die Kontaktseiten der Portale. Sie erhalten danach unverzüglich die erweiterten Exposéangaben und Pläne sowie weitere Fotos der Praxen. Hier die Bitte um Verständnis, dass die Bilder der vermieteten podologischen Praxis nur im späteren Exposé veröffentlicht sind.*

*Ich freue mich auf Ihre Interessentenmeldung.*

## Web-Exposé



## Web-Exposé

