Zentrales Wohn- & Praxishaus Gladbeck



Goetheplatz 5, 45964 Gladbeck

Details

externe Objnr	PY308
Betreuer	Raphael Juffernholz
Status2	Aktive Vermarktung
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Praxis
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	1.450.000 €
Freitext Preis	einemillionvierhundert-fünfzigtausend
Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision

Stellplatzanzahl	20
Gesamtfläche	675 m^2
Bürofläche	559 m^2
Vermietbare Fläche	675 m^2
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1982
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Praxishaus aus dem Jahr ca.1982 in zentraler Lage der Gladbecker Innenstadt auf einem Grundstück von ca. 271 m^2. Über die unteren Etagen verteilen sich drei Praxisflächen mit jeweils ca. 158 m^2 sowie ein Ladenlokal mit ca. 85 m^2, das zusätzlich über einen eigenen Kellerraum von ca. 85 m^2 verfügt. Alle Gewerbeeinheiten sind langfristig vermietet und sichern eine attraktive und stabile Einnahmequelle. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Sanierungen der Praxisflächen: Die Praxisfläche im dritten Obergeschoß wurde ca. 2018 komplett modernisiert, Krankengymnastik zweiten Obergeschoß und das Ladenlokal wurden ca. 2018 saniert, mit Ausnahme der Fenster, die Zahnmedizin am Goetheplatz zweiten Obergeschoß wurde ca. 2012 renoviert, die Fenster wurden ca. 2018 erneuert. Diese Maßnahmen gewährleisten eine moderne Ausstattung und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand des Gebäudes.

Im Dachgeschoss befindet sich eine exklusive Wohnung mit ca. 116 m^2, die über vier Zimmer verfügt, darunter zwei Schlafzimmer und ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein eigener Hybrid-Aufzug führt direkt in den Vorflur und ist nur mit Schlüssel erreichbar. Die Räume haben ein angenehmes Wohnambiente, wobei der Wohnbereich durch große Fensterfronten besonders hell wirkt. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die ca. 16 m^2 große Dachterrasse mit Westausrichtung, die einen idealen Rückzugsort im Freien bietet. Neben der Terrasse steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Abgerundet wird das Angebot durch insgesamt 20 Stellplätze hinter dem Gebäude, davon drei auf Eigengrund, die bereits vermietet sind, sowie siebzehn nach WEG-Recht, die flexibel genutzt werden können.

Die Immobilie erwirtschaftet eine gesamte Kaltmiete von ca. 92.494 Euro pro Jahr.
Langfristige Mietverträge der Gewerbeeinheiten, alteingesessene Mediziner die zukunftsfähige Praxen der Wohnung sowie die Vermietung der Stellplätze sichern eine stabile Wertentwicklung und attraktive Einnahmen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Gladbeck Mitte in direkter Fußgängerzone und ist somit zentral gelegen. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gemütlich zu Fuß zu erreichen sowie sämtliche Vorzüge der Gladbecker Innenstadt. Die Gladbecker Innenstadt besitzt neben den vielen Geschäften auch das City Center, ein Einkaufszentrum mit diversen Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Der nah gelegene Ostbahnhof bietet Anschlussmöglichkeiten an die Zug RB44. Dieser fährt in die Richtung Oberhausen HBF über Bottrop HBF, sowie nach Dorsten Bf. Des Weiteren liegt der Busbahnhof Gladbeck Oberhof nicht weit entfernt. Dieser gilt als zentrale Anbindungsstelle, des ÖPNV, mit der man in alle umliegenden Städte gelangt. Die BAB 52, sowie die B224, sind einfach und leicht über die anliegenden Hauptstraßen zu erreichen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Ausstattung Beschreibung

Folgende Sanierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt:

-Aufzug mit der gesamten Elektronik ca. 2026 erneuert.
-Neue Steuerung der Tür & Lichtschranke ca. 2025 erneuert.
-Fußbodenheizung
-3. OG ca. 2018 saniert.
-Krankengymnastik 2. OG & Ladnelokal ca. 2018 saniert.
-Zahnmedizin im 2 OG ca. 2012 saniert. Fenster ca. 2018 erneuert.

Sonstige Angaben

Bitte nehmen Sie nur diskrete Außenbesichtigungen vor, ein Innenbesichtigungstermin kann mit uns kurzfristig vereinbart werden. Es fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. an. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf nicht ausgeschlossen. Ein Energieausweis wird bei Erstbesichtigung vorgelegt.

Sind Sie neugierig geworden? Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Klärung Ihrer Rückfragen zur Verfügung.

Haben Sie bereits eine Bestandsimmobilie und möchten kostenlos den Wert ermitteln lassen?
Wir bieten unseren Immobilien Interessenten eine professionelle und zu 100% kostenlose Verkaufswertberechnung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für Ihre Bestandsimmobilie an. Hierdurch haben Sie eine Planungssicherheit welcher Preis sich für Ihre bisherige Immobilie erzielen lässt und Sie können Ihren neuen Kauf in Ruhe anstreben.
Die Berechnung können Sie über unsere Homepage anfordern www.juffernholz-immobilien.de

Diese Immobilie ist nicht die passende für Sie und Sie wollen immer die neuesten Angebote erhalten?
Tragen Sie sich einfach in unsere Datenbank unter http://www.juffernholz-immobilien.de/interessenten.xhtml ein, hinterlegen Sie ein Suchprofil und erhalten Sie immer die neuesten Angebote, bevor Sie auf den Portalen erscheinen! Hierdurch haben Sie immer kurzfristig die Möglichkeit Ihren Traum der eigenen Immobilie vor allen anderen zu verwirklichen. Dieser Service ist für Sie kostenfrei, es werden nur Kosten im Falle der Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages über uns fällig.
Mieten oder vermieten, kaufen oder verkaufen - vertrauen Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung auf die Kompetenz von unserer über 30jährigen Tätigkeit in der Immobilienvermittlung.

Juffernholz GmbH
Ansprechpartner :
Raphael Juffernholz
Prokurist
Immobilienmakler IHK

DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1Plus

Tel.: 02043/37540
Mobil; 0176/84831467
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de
Internet: www.juffernholz-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.