

Exposé

Praxis in Dormagen

Vielseitige Flächen für Praxis, Therapiezentrum oder Büro in Dormagen-Straberg am Wald



Objekt-Nr. OM-462276

Praxis

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Horst Peters

Waldstr. 22
41542 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Büro-/Praxisfläche	246,00 m ²
Nebenkosten	500 €	Gesamtfläche	246,00 m ²
Mietsicherheit	4.500 €	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier öffnet sich eine seltene Gelegenheit für Ärzte, Therapeuten, Freiberufler oder Dienstleister, die eine außergewöhnliche Arbeitsatmosphäre suchen: Das traditionsreiche und bekannte Gebäude „Haus Hubertus“ (ehemals als etabliertes Restaurant geführt) bietet ideale Voraussetzungen für die Umnutzung in moderne Praxisräume, ein Therapiezentrum oder repräsentative Büroflächen.

- > Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und die direkte, beruhigende Waldrandlage – ein unschätzbare Vorteil für Patienten und Klienten, die Diskretion, Ruhe und eine stressfreie Anfahrt schätzen.
- > Praxis- & Therapieräume:** Die Struktur des Hauses erlaubt eine flexible Raumaufteilung für Behandlungszimmer, einen einladenden Empfangsbereich sowie Wartezonen. Die idyllische Natur direkt vor der Tür unterstützt ein ganzheitliches Wohlbefinden und bietet einen entspannenden Ausblick.
- > Büroflächen / Kanzlei: Wer konzentriertes Arbeiten im Grünen sucht, findet hier den perfekten Rückzugsort für ein kreatives und produktives Team.
- > Außenbereich: Die charmante Außenterrasse steht für Pausen im Grünen zur Verfügung oder kann als inspirierender Verweilbereich gestaltet werden. Eine Kegelbahn im Haus bietet zudem spannende Optionen für Sondernutzungen oder zusätzliche Nutzflächen.
- > Besonderer Vorteil: Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten. Es bestehen keinerlei vertragliche Bindungen (z. B. an Brauereien), sodass Sie Ihr neues Raum- und Nutzungskonzept völlig frei und flexibel umsetzen können. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eine 3Zimmerwohnung im 1.OG anzumieten.

Ausstattung

Die Immobilie bietet durch ihre bisherige Nutzung eine solide und hochwertige Infrastruktur, die hervorragend an die Anforderungen moderner Praxis-, Therapie- oder Büroräume angepasst werden kann:

- > Großzügige Fensterfronten: Sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine einladende Atmosphäre für Patienten, Klienten und Mitarbeiter.
- > * **Sanitäre Anlagen: Getrennte Damen- und Herren-WCs sind bereits vorhanden – ein großer Vorteil für den Publikumsverkehr einer Praxis oder Kanzlei.
- > Barrierearme Zugänglichkeit: Der Zugang zum Erdgeschoss und zur Terrasse ist schwellenlos bzw. lässt sich optimal für Patienten mit eingeschränkter Mobilität oder Kinderwagen gestalten.
- > Lüftung & Anschlüsse: Durch die ehemalige Gastro-Nutzung sind umfassende Zu- und Abluftsysteme sowie flexible Wasser- und Stromanschlüsse vorhanden, die den Einbau von Behandlungseinheiten oder Laborbereichen erleichtern.
- > Große Sonnenterrasse: Perfekt als Pausenbereich im Grünen für Ihr Team oder als beruhigender Wartebereich an der frischen Luft für Ihre Klienten.
- > Nutzbare Nebenflächen: Die ehemalige Kegelbahn und weitere Kellerräume bieten enormen Stauraum für Akten, Medizintechnik, Verbrauchsmaterialien oder können als Archiv genutzt werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfrei:

Da die Vermietung direkt durch den Eigentümer und Verwalter erfolgt, fällt für Sie keine Maklerprovision an.

> Gestaltungsfreiheit bei der Umnutzung: Da aktuell keine vertraglichen Bindungen an Brauereien oder andere Dienstleister bestehen, sind Sie in der Konzeption und Gestaltung völlig frei. Der Eigentümer ist offen für bauliche Anpassungen, um die Räumlichkeiten exakt auf Ihre Fachrichtung (z. B. Physiotherapie, Arztpraxis, Kanzlei oder Kreativbüro) abzustimmen.

> Parkplatzsituation: Direkt am Objekt und in der unmittelbaren Umgebung (Waldstraße) stehen ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie, Ihr Team und Ihre Patienten/Kunden zur Verfügung.

> Besichtigungstermine: Eine Besichtigung des Objekts „Haus Hubertus“ ist nach vorheriger Absprache flexibel möglich. Machen Sie sich selbst ein Bild von dem großen Potenzial und der idyllischen Lage dieser Immobilie.

> Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vorstellung Ihres Nutzungskonzepts!

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Waldstraße 22 im beliebten Dormagener Stadtteil Straberg (Rhein-Kreis Neuss).

> Straberg liegt im westlichen Stadtgebiet von Dormagen und ist idyllisch von Wäldern und Feldern umgeben. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine naturnahe, ruhige und dennoch hervorragend angebundene Wohnlage aus, die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist.

> Für den Betrieb einer Praxis oder eines Büros bietet der Standort eine erstklassige Mikrolage: Ein Allgemeinarzt sowie ein Zahnarzt sind direkt im Ort ansässig, was die medizinische Grundversorgung vor Ort etabliert und für eine gute Frequenz sorgt. Zudem befinden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen und umfassende Einkaufsmöglichkeiten liegen in den direkt umliegenden Stadtteilen und sind schnell erreicht.

> Dank der guten Erreichbarkeit aus dem gesamten Rhein-Kreis Neuss sowie den angrenzenden Regionen (Köln/Düsseldorf) kombiniert dieser Standort perfekte Erholung mit bester Zugänglichkeit für Ihre Patienten, Klienten und Mitarbeiter.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	40,30 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	62,60 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Außenbereich

Exposé - Galerie



Gastraum 3 (rechts)



Gastraum 3 (rechts)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Gastrraum 2



Eingangsbereich /Gastraum 2

Exposé - Galerie



Thekenbereich / Gasträum 2



Gasträum 1 (links)

Exposé - Galerie



Gastraum 1 (links)



Toilettenraum 1

Exposé - Galerie



Toilettenraum 2



Kegelbahn Gasträum

Exposé - Galerie

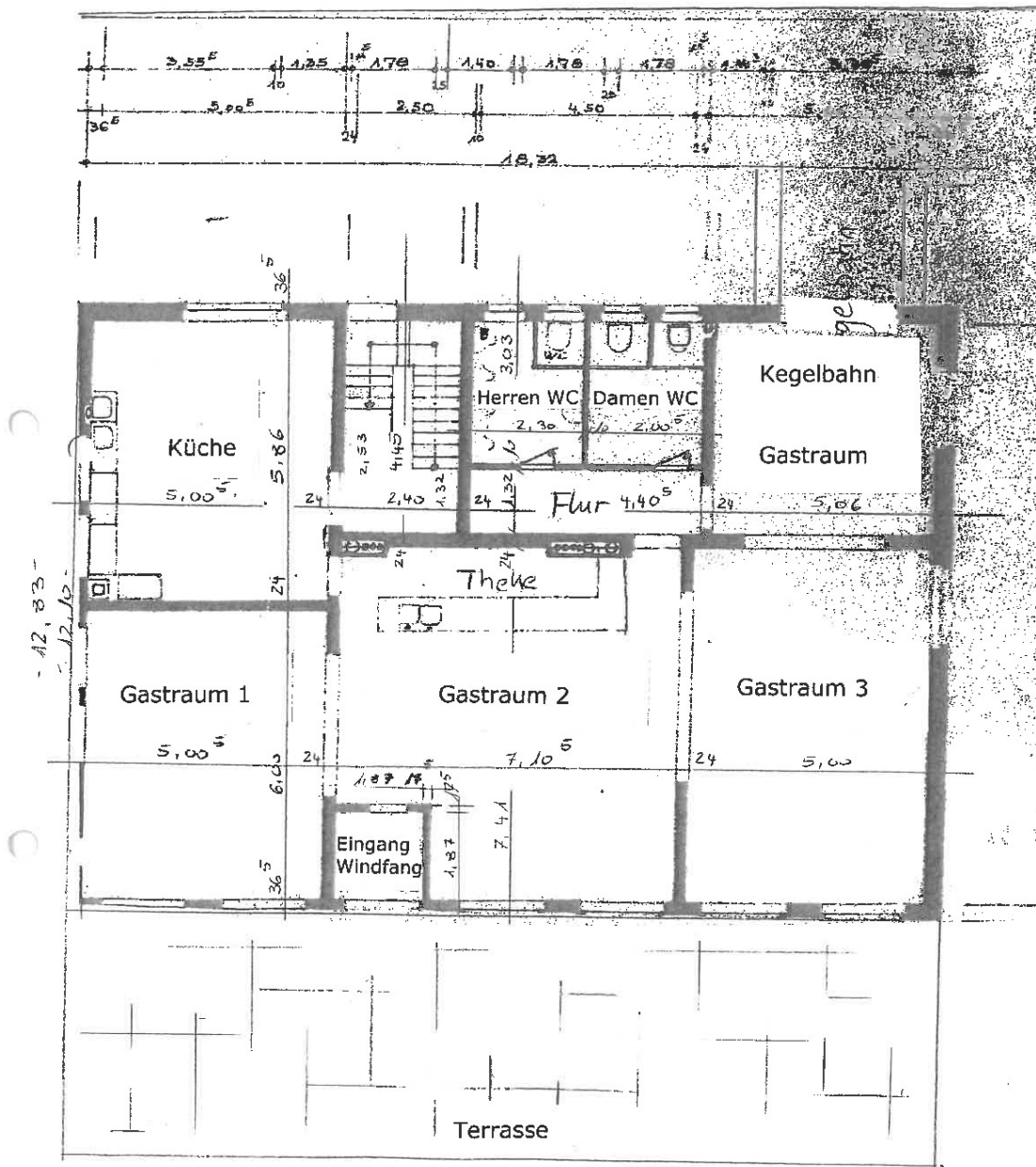


Kegelbahn



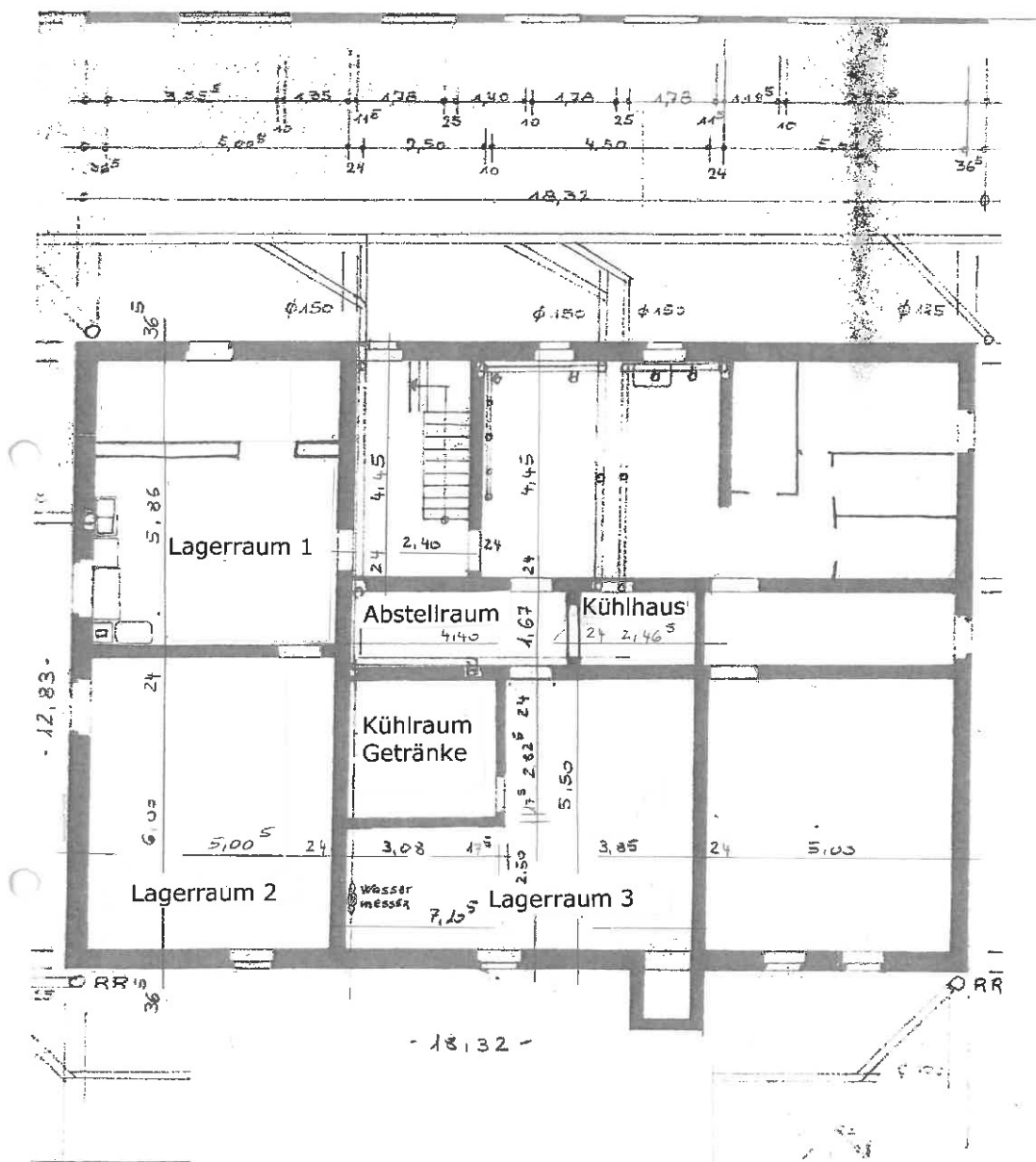
Küche zzt ohne Inventar

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS