

# Exposé

## Praxis in Erkrath-Hochdahl

### Repräsentative Praxis-, Büro- und Dienstleistungsfläche in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-469903

#### Praxis

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Beckhauser Str. 14  
40699 Erkrath-Hochdahl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	250 €	Gesamtfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	300 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	550 €	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges
Übernahmedatum	01.04.2027		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Repräsentative Praxis- und Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Ab dem 01.04.2027 steht diese hochwertige und repräsentative Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 180 m<sup>2</sup> zur Neuvermietung zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten werden derzeit als etablierte Zahnarztpraxis genutzt und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Der durchdachte Grundriss mit großzügigem Empfangsbereich, mehreren Behandlungs- bzw. Büroräumen, Labor- und Nebenräumen sowie umfangreichen Einbauschränken bietet ideale Voraussetzungen für eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungskonzepte.

Ein besonderer Vorteil ist die Möglichkeit, die bestehende Zahnarztpraxis einschließlich Inventar vom derzeitigen Praxisinhaber zu übernehmen. Dadurch können insbesondere Zahnärzte oder Kieferorthopäden ohne umfangreiche Investitionen oder lange Umbauzeiten einen sofortigen Praxisbetrieb aufnehmen.

Darüber hinaus eignet sich die Fläche hervorragend für zahlreiche weitere medizinische, therapeutische oder beratende Nutzungen. Ob Facharztpraxis, Physiotherapie, Osteopathie, Ergotherapie, Psychotherapie, Logopädie, Heilpraktiker, Beratungszentrum oder hochwertige Büro- und Dienstleistungsflächen – die flexible Raumaufteilung eröffnet vielfältige Möglichkeiten.

Die Immobilie überzeugt zudem durch ihre repräsentative Erscheinung, helle und freundliche Räume sowie eine komfortable Parksituation. Im Mietangebot enthalten sind ein Tiefgaragenstellplatz sowie drei Außenstellplätze direkt vor dem Gebäude, die Mitarbeitern, Patienten und Mandanten eine bequeme Erreichbarkeit ermöglichen.

Eckdaten:

- \* ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* Bezugsfrei ab 01.04.2027
- \* Nebenkostenvorauszahlung: 550 € / Monat
- \* 1 Tiefgaragenstellplatz und 3 Außenstellplätze inklusive
- \* Optionale Übernahme der vollständig eingerichteten Zahnarztpraxis

Diese Immobilie verbindet einen etablierten Standort mit hoher Flexibilität und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die repräsentative und sofort nutzbare Praxis- oder Gewerberäume suchen. Gerne präsentieren wir Ihnen die Räumlichkeiten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

## Ausstattung

Die Einbauschränke gehören zur Mietsache und sind im Mietpreis enthalten.

Die Einrichtung und das Inventar der Zahnarztpraxis gehören nicht zur Mietsache und müssen gesondert vom jetzigen Mieter und Praxisinhaber erworben werden.

## Sonstiges

Wir sind an einem langfristigen Mietverhältnis mit durchdachtem Nutzungskonzept interessiert. Mietanfragen, die diese Voraussetzung erfüllen werden bevorzugt behandelt.

## Lage

Die angebotene Praxis- und Gewerbefläche befindet sich in attraktiver Lage im Erkrather Stadtteil Hochdahl, unmittelbar vor den Toren der Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Standort verbindet eine gewachsene Wohn- und Geschäftslage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und bietet damit ideale Voraussetzungen für medizinische Praxen, therapeutische Einrichtungen sowie hochwertige Dienstleistungsunternehmen.

Die Beckhauser Straße zählt zu den etablierten Standorten innerhalb Hochdahls. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Wohngebiete, Arztpraxen, medizinische Dienstleistungen sowie Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote. Dadurch profitiert der Standort von einer guten Sichtbarkeit, kurzen Wegen und einem gewachsenen Einzugsgebiet.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A46 und A59 sind Düsseldorf, Hilden, Mettmann, Wuppertal, Solingen sowie das gesamte Rheinland in kurzer Zeit erreichbar. Auch der öffentliche Personennahverkehr bietet eine gute Anbindung. Die S-Bahn verbindet Hochdahl regelmäßig mit Düsseldorf, Wuppertal und den umliegenden Städten.

Ein weiterer Standortvorteil sind die komfortablen Parkmöglichkeiten direkt am Objekt. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie drei Außenstellplätze unmittelbar vor dem Gebäude ermöglichen Mitarbeitern, Patienten, Mandanten und Besuchern eine bequeme Anreise.

Die Kombination aus etabliertem Umfeld, guter Erreichbarkeit und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diesen Standort gleichermaßen attraktiv für medizinische Einrichtungen, therapeutische Praxen sowie beratende und dienstleistungsorientierte Unternehmen.

#### Standortvorteile

- ✓ Etablierter Praxis- und Dienstleistungsstandort
- ✓ Gute Sichtbarkeit in gewachsener Umgebung
- ✓ Schnelle Anbindung an die A3, A46 und A59
- ✓ Gute ÖPNV-Anbindung
- ✓ Düsseldorf in wenigen Fahrminuten erreichbar
- ✓ 1 Tiefgaragenstellplatz und 3 Außenstellplätze direkt am Objekt
- ✓ Attraktives Einzugsgebiet mit hoher Kaufkraft im Großraum Düsseldorf

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	17,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	82,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Empfang Praxis

# Exposé - Galerie



Wartezimmer



Einbauschränke mit Spiegel

# Exposé - Galerie



Behandlung



Behandlung

# Exposé - Galerie



Behandlung



Behandlung

# Exposé - Galerie



Steri



Behandlung

# Exposé - Galerie



Behandlung



Empfang

# Exposé - Galerie



WC



Einbauschränke

# Exposé - Galerie



Eingang



Hausansicht

# Exposé - Galerie



PKW-Stellplätze vor dem Haus



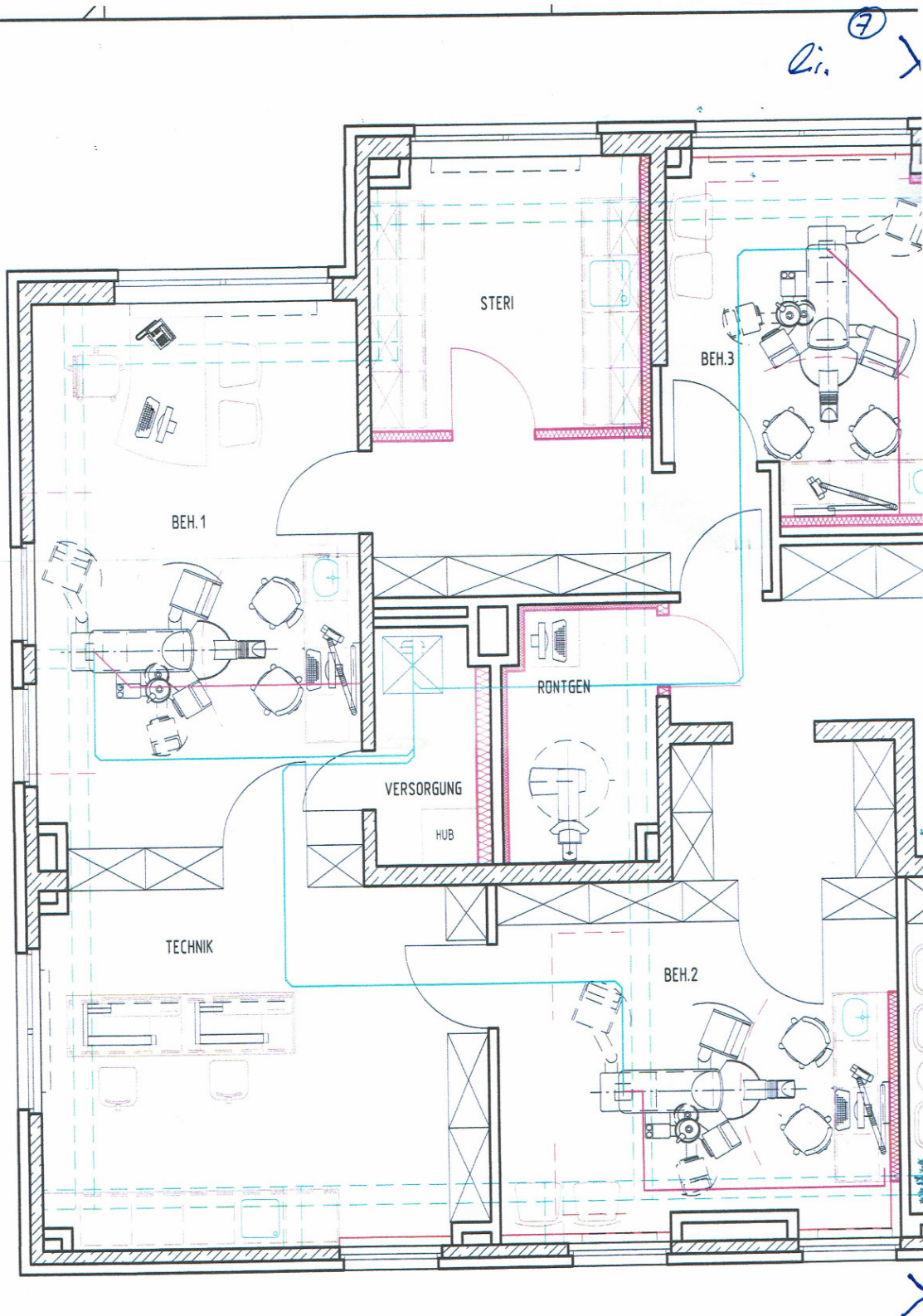
Zuwegung Parkplatz > Haus

**ALTERNATIVE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN**  
VIELFALT. FLEXIBILITÄT. PERSPEKTIVEN.

<b>Physiotherapie</b> 	<b>Dermatologie / Ästhetische Medizin</b> 	<b>Zahnarztpraxis</b> 
<b>Psychotherapie</b> 	<b>Steuerberatung</b> 	<b>Rechtsanwaltskanzlei</b> 
<b>Notariat</b> 	<b>Architekturbüro</b> 	<b>Coworking / Büro</b> 

Alternative Nutzungsmgl.keiten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

