

IMMOBILIENANGEBOT NR. 901 | 41352 Korschenbroich-Glehn

## Attraktive Praxis-/Büroräume in zentraler Lage von Korschenbroich - Glehn



Empfangsbereich

### Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Büro- / Praxisfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses. Die Einheit bietet in der aktuellen Nutzung einen Empfangsbereich, zwei separate Behandlungsräume, zwei Büroräume, einen Röntgenraum, einen Steri-Raum, einen Sozialraum, ein Wartezimmer, Abstellräume sowie ein Mitarbeiter-/Patienten-WC. Die gepflegte Ausstattung präsentiert sich überwiegend zeitgemäß.

Die Fläche eignet sich hervorragend für einen Praxisbetrieb, aber auch für die Nutzung als Büroeinheit. Das derzeit vorhandene Inventar (Zahnarztpraxis) kann gegen Abstandszahlung übernommen werden.

### **OBJEKTDDETAILS**

Angebot Nr. 901

Typ: Praxis-/Büroräume

**Kaufpreis: 261.000,- €**

**inkl. 4 Pkw-Stellplätze**

**Käufercourtage: 3,57 %**

**mtl. Hausgeld: 407,- €**

Gewerbefläche: ca. 122 m<sup>2</sup>

zzgl. Nutzfläche

Bezug: kurzfristig nach Absprache

Etage: 1. Obergeschoss

Gesamtparteien im Haus: 6

Baujahr: 1986

Keller: ja

Heizung: Gaszentralheizung

Energieverbrauch: 151,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Zu dieser Immobilie gehören insgesamt vier Pkw-Stellplätze im Innenhof.

Das gesamte Objekt befindet sich in einem guten, gepflegten Allgemeinzustand. Nach den üblichen Schönheitsreparaturen steht einem Einzug nichts mehr im Wege.

Weitere Nutz- und Abstellflächen befinden sich im Keller, so unter anderem z. B. Heiz-/Anschlussraum und Gemeinschaftswasch-/Trockenraum. Ein separater Kellerabstellraum gehört selbstverständlich ebenfalls zu dieser Gewerbeinheit.

Für ein persönliches Beratungsgespräch stehen wir gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage und Umgebung

Die Gewerbeinheit befindet sich in guter Geschäftslage von Korschenbroich – Glehn, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, in einem Wohn-/Geschäftshaus mit insgesamt sechs Parteien. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt. Die hervorragende Verkehrsanbindung nach Düsseldorf, Mönchengladbach und Köln ist durch die Autobahnen A 44, 46, 52 und A 57 gegeben, die bequem und sehr schnell über Bundesstraßen erreichbar sind.

## PROVISION, HAFTUNG

Die vom Käufer im Falle des Ankaufs dieses Objektes unmittelbar an Brodowski Immobilien GmbH zu zahlende Provision beträgt 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt (= 3,57 %).

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung! Siehe unsere beigef. AGB's.