

EXPOSÉ

OBJEKT-ID: G25069

**Erdgeschoss Praxis-Bürofläche zum Kauf - 41460
Neuss Innenstadt / Kanalstraße 10**

Kanalstraße 10, 41460 Neuss

Wir sind von den Eigentümern alleinbeauftragt worden, dieses interessante Objekt zu verkaufen. Hierzu wurden uns die nachstehend aufgeführten Details bekanntgegeben, die wir ohne Gewähr für die Vollständigkeit, freibleibend für uns, wie folgt weitergeben:



Hausansicht Kanalstraße

Objektbeschreibung:

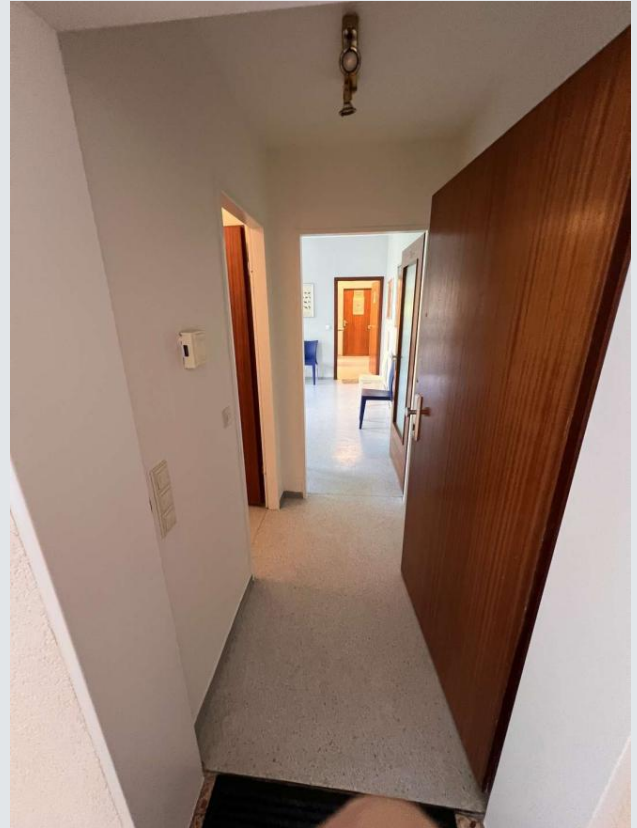
Hier haben sie die seltene Gelegenheit eine Praxis-Büroeinheit in einem sehr gepflegten Wohn-Geschäftshaus zu erwerben. Sie erreichen diese Praxisfläche über zwei Stufen vom Bürgersteig der Kanalstraße aus. Die Praxisfläche befindet sich im Erdgeschoss des Hauses im rückwärtigen Anbau. Durch diese Lage im Objekt finden Sie hier eine sehr ruhige und gut nutzbare Fläche inmitten der Innenstadt von Neuss. Die Fenster der Praxisfläche sind alle zu einem begrünten Innenhof orientiert. Neben einer Anwaltskanzlei befinden sich im Haus nur Wohneinheiten, die über einen Aufzug zu erreichen sind.

Die zu verkaufende Praxis-Büro-Fläche wird derzeit noch als Kleintierpraxis genutzt und erstreckt sich über das Erdgeschoss als Praxisfläche und das Untergeschoss als Aufenthaltsraum, Büro und Archivräume. Diese Nutzung wird kurzfristig nach Erwerb der Fläche beendet, sodass die Räume von Ihnen eigengenutzt werden können. Auch eine Vermietung ist an diesem Standort sehr attraktiv und somit ist diese Fläche auch als Kapitalanlage interessant.

Im Erdgeschoss finden Sie neben einer Eingangsdielen, ein separates WC mit Vorraum, sowie einen großen Warteraum mit Wendeltreppe ins Untergeschoss. Im Anschluss an den Warteraum wurde der Behandlungsraum mit Praxiseinrichtung angeordnet. Vom Behandlungsraum aus gelangt man direkt in den derzeitigen Labor- bzw. Operationsraum. Sowohl der Behandlungsraum als auch der OP-Raum sind sehr gut durch große Fenster belichtet.

Vom Warteraum aus besteht eine Wendeltreppe zum gut belichteten Aufenthaltsraum im Untergeschoss. Hier finden Sie Küchen- bzw. Waschmaschinenanschlüsse und den Zugang zu den nachfolgenden Archiv- bzw. Abstellräumen. Die Räume im Untergeschoss sind beheizt und durch die hohe Deckenhöhe sehr gut nutzbar.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist sehr flexibel. Alle raumteilenden Wände sind nicht tragend, sodass eine andere Raumaufteilung problemlos möglich sein sollte. Bei Bedarf können wir Ihnen bei der Raumveränderung gerne behilflich sein.



Zugang zur Praxis



Warteraum

Ausstattung:

Erdgeschoss-Praxis-oder Bürofläche
ruhige Hinterhausfläche
Kunden-WC
Aufenthaltsraum im UG
Archiv- oder Abstellräume, direkt aus der Praxis erreichbar.
Gas-Zentralheizung
Kunststofffenster mit Isolierverglasung
PVC-Fußböden
moderne neue Haustüranlage

Sonstiges:

Die Praxisfläche wird bei Erwerb bezugsfrei.

Lagebeschreibung:

Die Praxis-Bürofläche befindet sich in hervorragender Geschäfts- und Wohnlage der Neusser Innenstadt auf der Kanalstraße. Die Kanalstraße zeichnet sich durch den historischen Häuserbestand und die Nähe zu Fußgängerzone und zum Amtsgericht Neuss aus. Die Kanalstraße ist als Einbahnstraße von der Fußgängerzone in Richtung Stadtgarten laufend orientiert und bietet in direkter Nachbarschaft Anwaltskanzleien, Arztpraxen, kleine Geschäfte, Galerien, Büros und Notariate. Also pulsierend und hochwertig.

Die Fußgängerzone "Neustraße" bzw. "Büchel" ist in 4 Gehminuten erreicht und hier finden Sie neben allen Geschäften des täglichen Bedarfs auch eine Straßenbahnanbindung mit Verbindungen nach Düsseldorf. Auf dem Weg hierhin befindet sich der Hammtorwall mit Bushaltestellen in alle Fahrtrichtungen. Den Neusser Markt mit seinen schönen Straßencafés und Restaurants ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Für Besucher oder Kunden ist die Praxis-Bürofläche sehr gut zu erreichen. Ob vom Hauptbahnhof Neuss, ca. 10 Minuten Fußweg oder 2 Bushaltestellen bzw. über die Autobahnen A746 und A/57 ist die Neusser Innenstadt hervorragend angebunden. Öffentliche Parkplätze und auch Parkhäuser finden Sie im Umkreis von 400 Metern um die Praxisfläche.

Dauerparkplätze kann man in den umliegenden Parkhäusern oder in den verschiedenen Hinterhöfen anmieten. Gerne geben wir Ihnen die entsprechenden Kontakte.

Zahlen & Fakten:

Details

Einheitennummer: G25069

Kategorie:	Kauf – Büro/Praxis
Objektzustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal
Verfügbar ab:	kurzfristig beziehbar - maximal 3 Monate nach Erwerb

Preise

Preis:	229.000 €
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises incl. 19 % MwSt.

Flächen

Etage:	EG
Etagenzahl:	4
Räume:	4
Gesamtfläche ca.:	95,18 m ²
Vermietbare Fläche ca.:	95,18 m ²

Ausstattung

Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Gäste-WC:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Abstellraum:	Ja

Energie

Energieausweis:	liegt zur Be- sichtigung vor
-----------------	---------------------------------

Entfernungen

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 5 Min.

Fahrzeit nächste Autobahn: 10 Min.

Fahrzeit nächster Flughafen: 25 Min.

Fahrzeit nächster Hauptbahn- 10 Min.
hof:

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für dieses Objekt stellt sich auf:

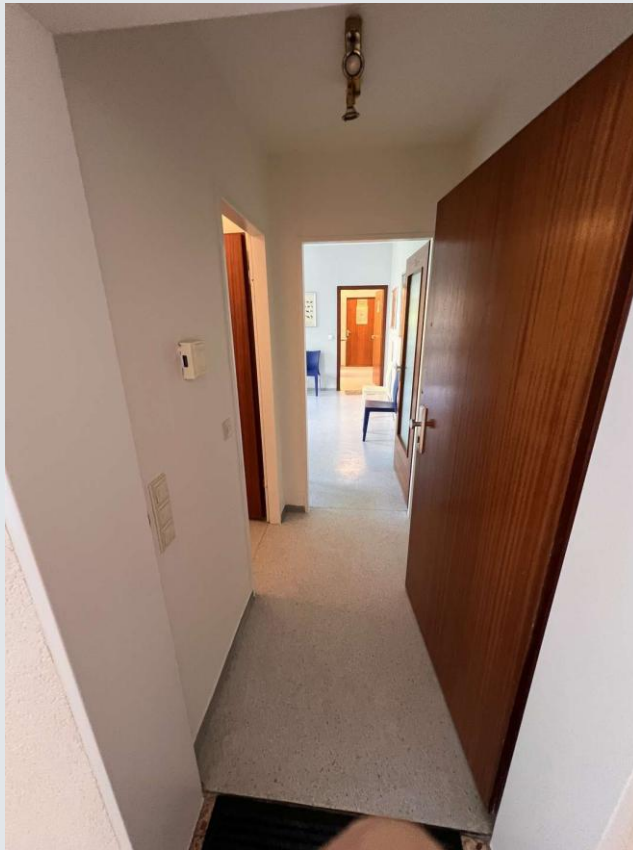
229.000 €

Maklerprovision:

Bei Erwerb dieser Immobilie steht uns als allein beauftragtem Makler das ortsübliche Maklerhonorar in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu. Diese Maklerprovision ist fällig und verdient mit dem Abschluss des Kaufvertrags. Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wurde mit dem Verkäufer eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe vereinbart.

Wir bitten Sie, dieses Angebot zu überprüfen und wir sehen Ihren weiteren Nachrichten mit Interesse entgegen.

Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt. Weitergabe an Dritte ohne unsere schriftliche Einwilligung, verpflichtet Sie auch zur Weitergabe unserer Provisions- u. Geschäftsbedingungen. Eine Zuwiderhandlung macht Sie schadenersatzpflichtig. Vor Weitergabe sind wir in jedem Fall schriftlich zu informieren. Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins sowie zur Überreichung weiterer Unterlagen und zwecks Erteilung aller gesetzlichen Informationen gem. § 34 c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.



Zugang zur Praxis



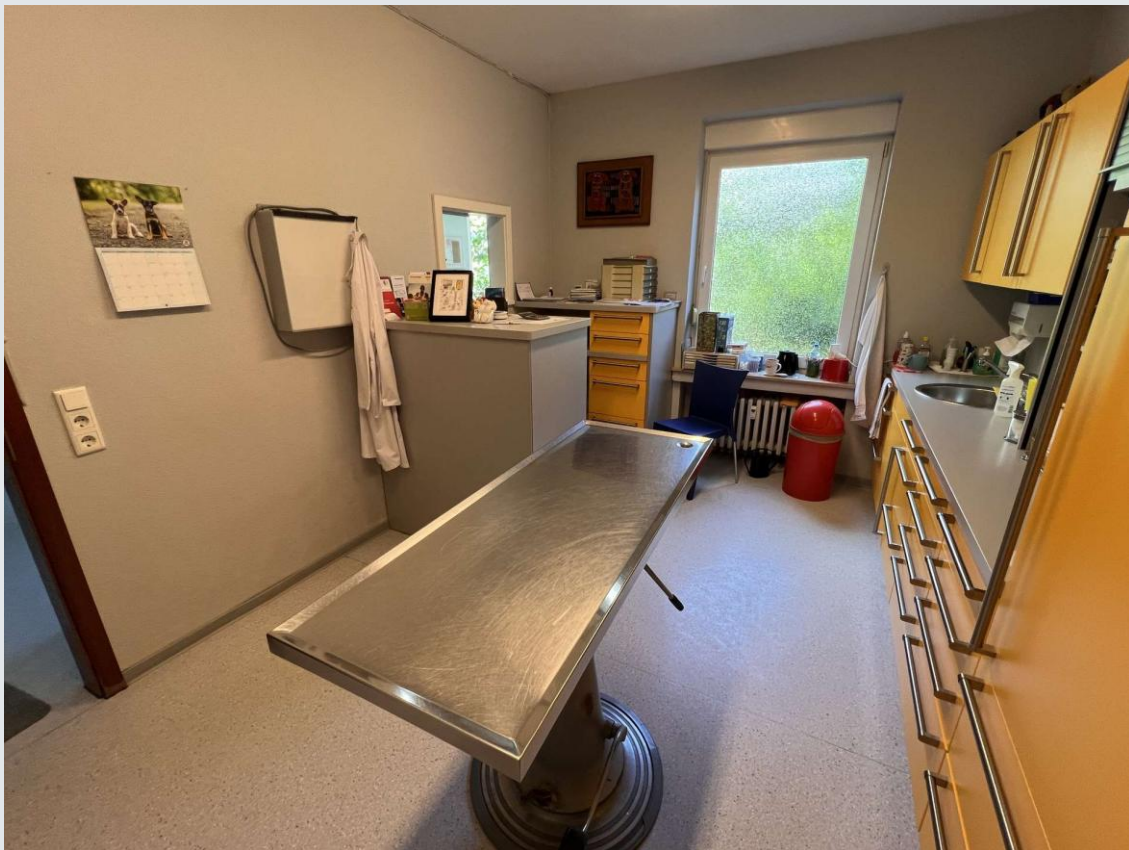
Wartezimmer



Warteraum



Warteraum mit Wendeltreppe ins UG



Behandlungsraum



Behandlungsraum



Operatuionsraum -Labor



Operationsraum-Labor



Kunden-WC



Aufenthaltsraum im Untergeschoss



Aufenthaltsraum UG



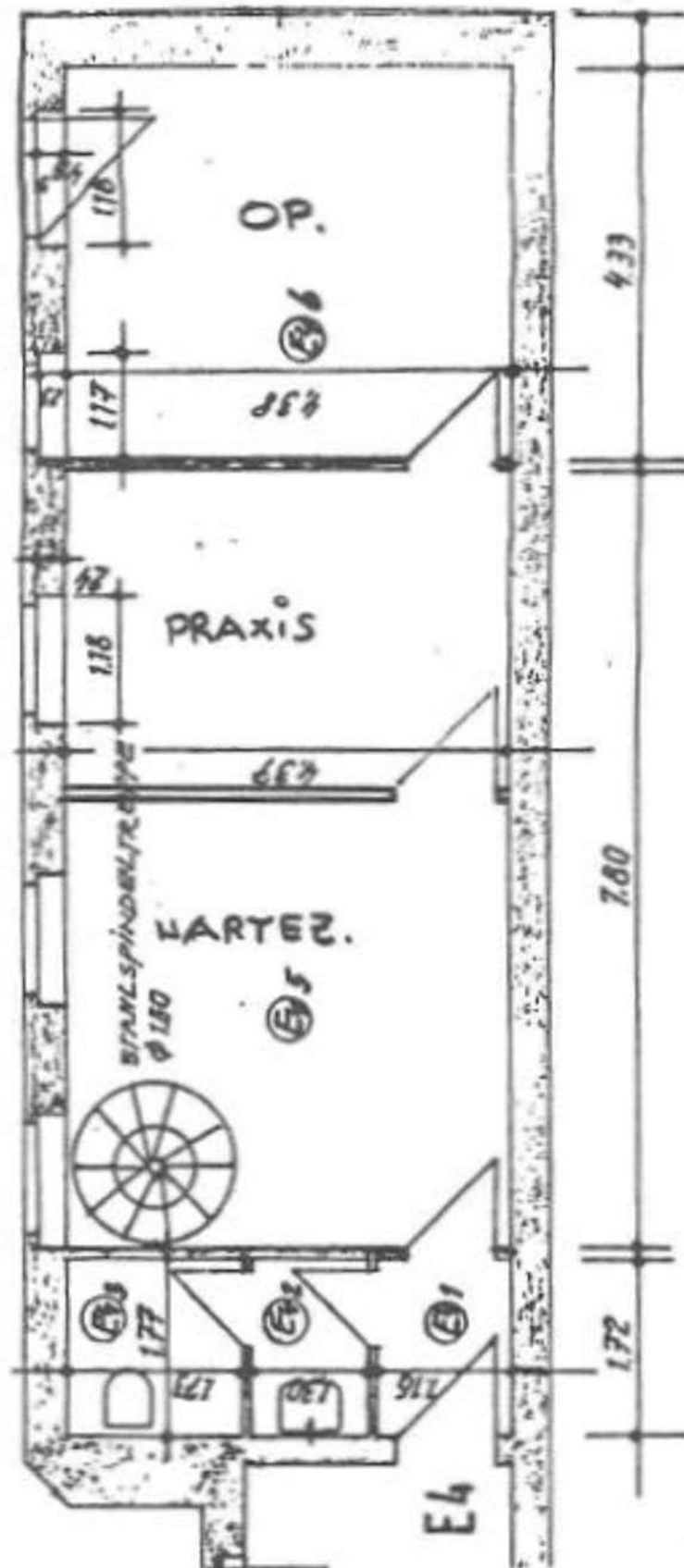
Archivkeller



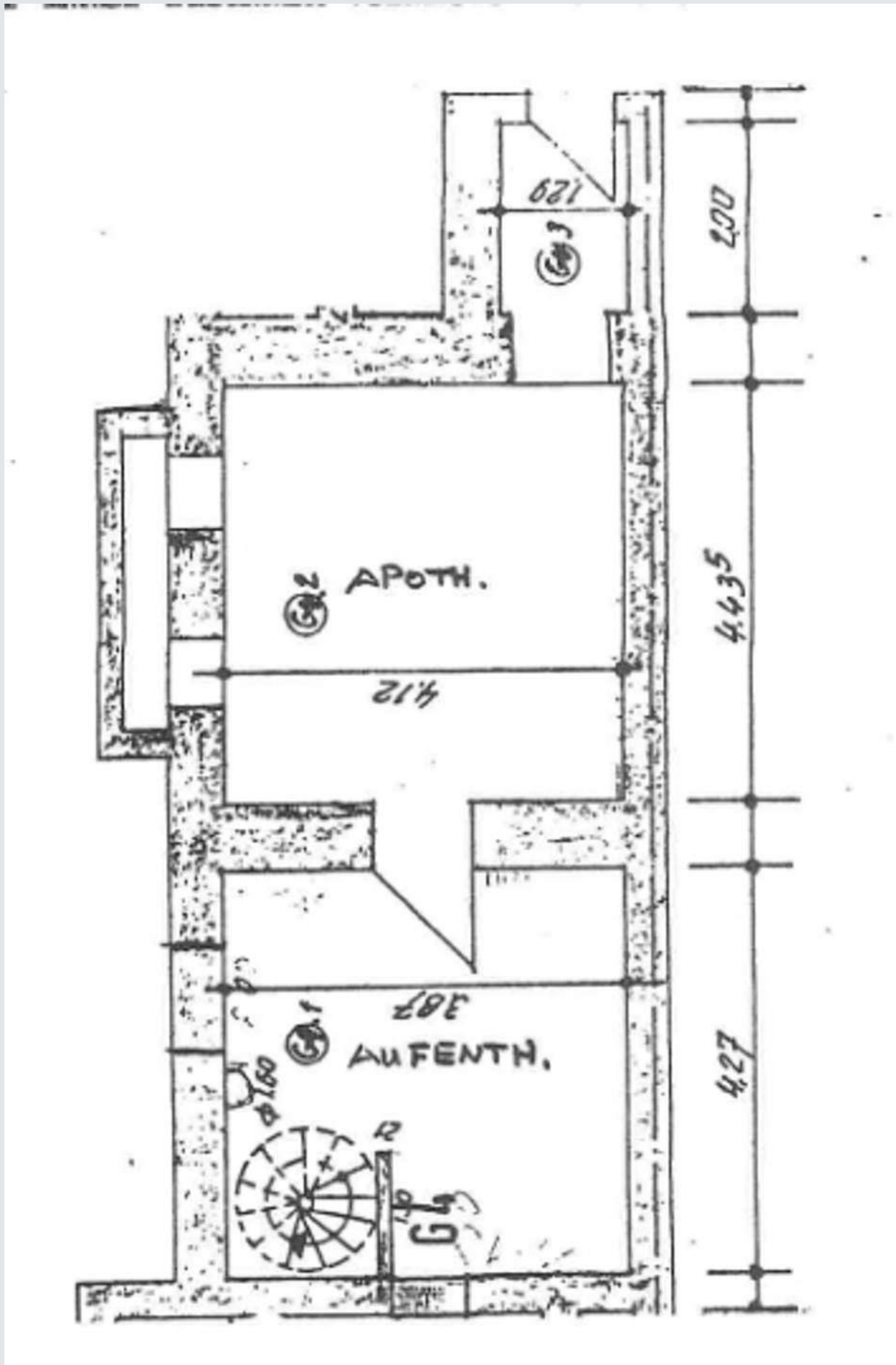
Archivraum Keller



Hauseingang



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Büro E 4 / G 4

E 4.1.	Flur	2,00 qm	
E 4.2.	WC-Vorraum	2,30 qm	
E 4.3.	WC	3,06 qm	
E 4.5.	Büro	32,93 qm	
E 4.6.	Büro	19,79 qm	60,08 qm
G 4.1.	Büro	14,25 qm	
G 4.2.	Büro	18,27 qm	
G 4.3.	Abstellraum	2,58 qm	35,10 qm
<u>E 4./G 4. Gesamt</u>			<u>95,18 qm</u>

Flächenaufstellung