

## Lohnende Investition: Büro- oder Praxisräume im Erdgeschoss in zentraler Lage!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 66377-9194

## Objektbeschreibung

Die Gewerbeinheit befindet sich nur wenige Meter vom Burscheider Zentrum entfernt im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses, welches 1994 errichtet wurde. Sie bietet sich aufgrund des sehr attraktiven Kaufpreises für verschiedene Interessenten an: 1. Einen klassischen Kapitalanleger 2. Interessenten, die derzeit ein Ladenlokal angemietet haben und deren aktuelle Miete vielleicht sogar über der Finanzierungsbelastung dieses Ladenlokals liegt. 3. Interessenten, die derzeit eine Büroeinheit in 1. oder 2.OG angemietet haben und sich neben dem barrierefreien Zugang auch mehr Sichtbarkeit wünschen. Zuletzt wurde die Gewerbefläche als Zahnarztpraxis genutzt. Sie ist ca. 104 m<sup>2</sup> groß und teilt sich aktuell in zwei Behandlungsräume, einen Empfang, einen Wartebereich, ein Labor, zwei WC-Bereiche, einen Röntgenraum und einen Aufenthaltsraum auf. Der Innenbereich kann bei Bedarf mit wenig Aufwand neugestaltet werden, da die Trennwände überwiegend aus Ständerwerk bestehen. So ist eine individuelle Aufteilung möglich. Durch den barrierearmen Zugang sind die Räumlichkeiten nicht nur für eine Vielzahl von Praxisarten, sondern auch für einen Bürobetrieb sehr geeignet. Die Weiterführung einer Zahnarztpraxis ist möglich. Das Inventar kann bei Bedarf durch eine Abschlagszahlung übernommen werden. Vier Tiefgaragenstellplätze (Doppelparker), die über das Treppenhaus erreichbar sind, stehen dem Erwerber zur Verfügung und sind bereits im Kaufpreis enthalten.

## Lage

Die angebotene Gewerbeinheit befindet sich in einer gut frequentierten Lage nur unweit vom Burscheider Zentrum entfernt. Die gewerbliche Lage in Burscheid ist geprägt von einer Vielzahl kleiner und mittlerer Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Ein wichtiger Wirtschaftszweig in Burscheid ist der Dienstleistungssektor. Es gibt eine Vielzahl von Büros und Praxen, die verschiedene Arten von Dienstleistungen anbieten. Besonders erwähnenswert sind die guten Einkaufsmöglichkeiten, die sich im Burscheider Zentrum, an der Peripherie (Discounter, Baumärkte etc.) sowie im Ortsteil Hilgen befinden. Das Wohn- und Geschäftshaus liegt sehr verkehrsgünstig □ die Auffahrt zur Bundesautobahn A1 Köln-Dortmund ist nur ca. 1,6 km entfernt. Auch die Bundesstraße 51 Köln-Wuppertal verläuft durch die Stadt, und über die Landesstraße 291 erreicht man von Burscheid über Leverkusen-Opladen auch die Bundesautobahn A3. Im öffentlichen Personennahverkehr fährt u. a. die Buslinie 260 von Remscheid nach Köln durch Burscheid. Weitere Busverbindungen bestehen nach Leverkusen-Opladen, Solingen und Bergisch Gladbach. Die Immobilie befindet sich nur unweit vom Burscheider Zentrum entfernt.

## Ausstattung

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand, die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Fenster: \* Weiße zweifachverglaste Kunststofffenster Bodenbeläge: \* Linoleum-, Fliesen- u. Teppichböden Sanitärbereiche: \* Zwei WC-Anlagen mit Vorraum, weiß gefliest Heizung: \* Gaszentralheizung / Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer Sonstiges: \* Der Empfangsbereich bleibt bestehen und ist im Kaufpreis enthalten.

## Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 14.09.2017 Endenergiebedarf Wärme: 97 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas  
Energieeffizienzklasse: C Baujahr: 1994

## Bilder









