



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DoPi-71022

**Wenn nicht jetzt, wann dann – nutzen Sie Ihre Chance!**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>177.600,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.379,41 €</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>136,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2000</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Linoleum, Teppich</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Die hier angebotene barrierefreie Erdgeschoss-Ladenfläche befindet sich in Witten im "Ärztehaus" an der Theodor-Heuss-Straße in einem viergeschossigen Gebäude. In den oberen Etagen befinden sich verschiedene medizinische Einrichtungen, darunter Fachärzte, Ergotherapie und Urologie.*

*Fußläufig befinden sich mehrere Parkmöglichkeiten (Parkplatz Uthmannstraße & das Parkhaus an der Stadtgalerie).*

### **Stadt Witten**

*Inmitten der Metropole Ruhr ist die Stadt Witten eine attraktive Stadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität für ihre rund 100.000 Einwohner. Zwei Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Grün- oder Wasserflächen. Die vielfältigen Möglichkeiten im Bereich Freizeit und Tourismus sind über die Grenzen Wittens hinaus bekannt und beliebt.*

### **Wirtschaftsentwicklung**

*Der Bereich Gesundheitswirtschaft, die Bildung sowie Wissenschaft und Forschung zählen hier zu den wachstumsstärksten Sektoren. Impulsgeber hierfür ist die private Universität Witten/Herdecke mit den Studienschwerpunkten Medizin, Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde, Pflegewissenschaften, Wirtschaft, Biowissenschaften sowie der interdisziplinären Zusatzausbildung „Studium fundamentale“.*

*Durch den Technologietransfer im benachbarten Forschungs- und Entwicklungszentrum (FEZ) und dem Zahnmedizinisch-Biowissenschaftlichen Forschungs- und Entwicklungszentrum (ZBZ) hat sich die Uni zu einem wichtigen Impulsgeber für die Wirtschaft in Witten entwickelt.*

### **Optimale Verkehrsanbindung**

*Die Stadt Witten als Wissenschafts-, Technologie- und innovativer Dienstleistungsstandort ist über die Bundesautobahnen 43, 44 und 45 optimal an das regionale und überregionale Fernstraßennetz angebunden. So sind beispielsweise die Städte Bochum, Dortmund, Essen, Hagen und Wuppertal sowie Düsseldorf und Köln in 10 bis 45 Autominuten, der Flughafen Dortmund in ca. 30 und der internationale Flughafen Düsseldorf in ca. 45 Autominuten zu erreichen. Über den Bahnhof Witten sind die ICE-Haltepunkte Bochum, Essen, Dortmund, Düsseldorf, Hagen und Wuppertal über S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen direkt zu erreichen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Vielseitig nutzbare Potenzialfläche im Herzen von Witten – ehemals Arztpraxis in Top-Lage***

***Diese barrierefreie Erdgeschossfläche in einem etablierten Ärztehaus bietet eine seltene Gelegenheit zur flexiblen Nutzung: Nach über 20 Jahren gewerblicher Nutzung als Praxisfläche wird sie nun aus Altersgründen freigezogen – und steht damit für neue Konzepte offen.***

***Die Fläche ist aktuell als Gewerbeeinheit genehmigt und eignet sich weiterhin hervorragend für medizinische, therapeutische oder gesundheitsnahe Nutzung. Dank der hervorragenden Lage an der hochfrequentierten Bahnhofstraße ist eine hohe Kundenfrequenz garantiert.***

***Zugleich ist nach entsprechender Umnutzung und Genehmigung – auch eine alternative Nutzung denkbar, etwa als möblierte Wohnung oder Airbnb-Apartment.***

***Ihre Vorteile auf einen Blick:***

- ? Top-Standort in einem etablierten Ärztehaus***
- ? Barrierefrei & vielseitig nutzbar***
- ? Exzellenter baulicher Zustand***
- ? Hohe Sichtbarkeit & Frequenz durch direkte Lage an der Bahnhofstraße***
- ? Eigener Kundeneingang sowie separater Personal- und Lieferantenzugang***
- ? Nutzung z. B. als Praxis, Büro, Wohnung oder temporäre Vermietung möglich (nach Genehmigung)***

***Flächenaufstellung:***

- Verkaufsfläche ca. 80 m<sup>2</sup>***
- Warteraum ca. 15 m<sup>2</sup>***
- Behandlung ca. 20 m<sup>2</sup>***
- Bad ca. 3 m<sup>2</sup>***
- Flur ca. 3 m<sup>2</sup>***
- Keller ca. 15 m<sup>2</sup>***

-----  
**Gesamt ca. 136 m<sup>2</sup>**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**? Vielseitig nutzbare Fläche: Ehemals als Apotheke genutzt – geeignet für Praxis, Büro, Galerie oder möbliertes Wohnen (z. B. Airbnb, nach Genehmigung)**

**? Voll ausgestattet: Mobiliar und Einbauten teilweise vorhanden – eine sofortige Nutzung als Gewerbeeinheit ist möglich**

**? Anpassbarer Grundriss: Raumaufteilung kann flexibel auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt werden**

**? Klimatisierung vorhanden: Klimaanlage sorgt für angenehmes Raumklima**

**? Lagerfläche mit direktem Zugang: Praktischer Zugang vom Keller direkt in die Einheit**

**? Moderne DV-Verkabelung: IT- und Elektroanschlüsse bereits installiert**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

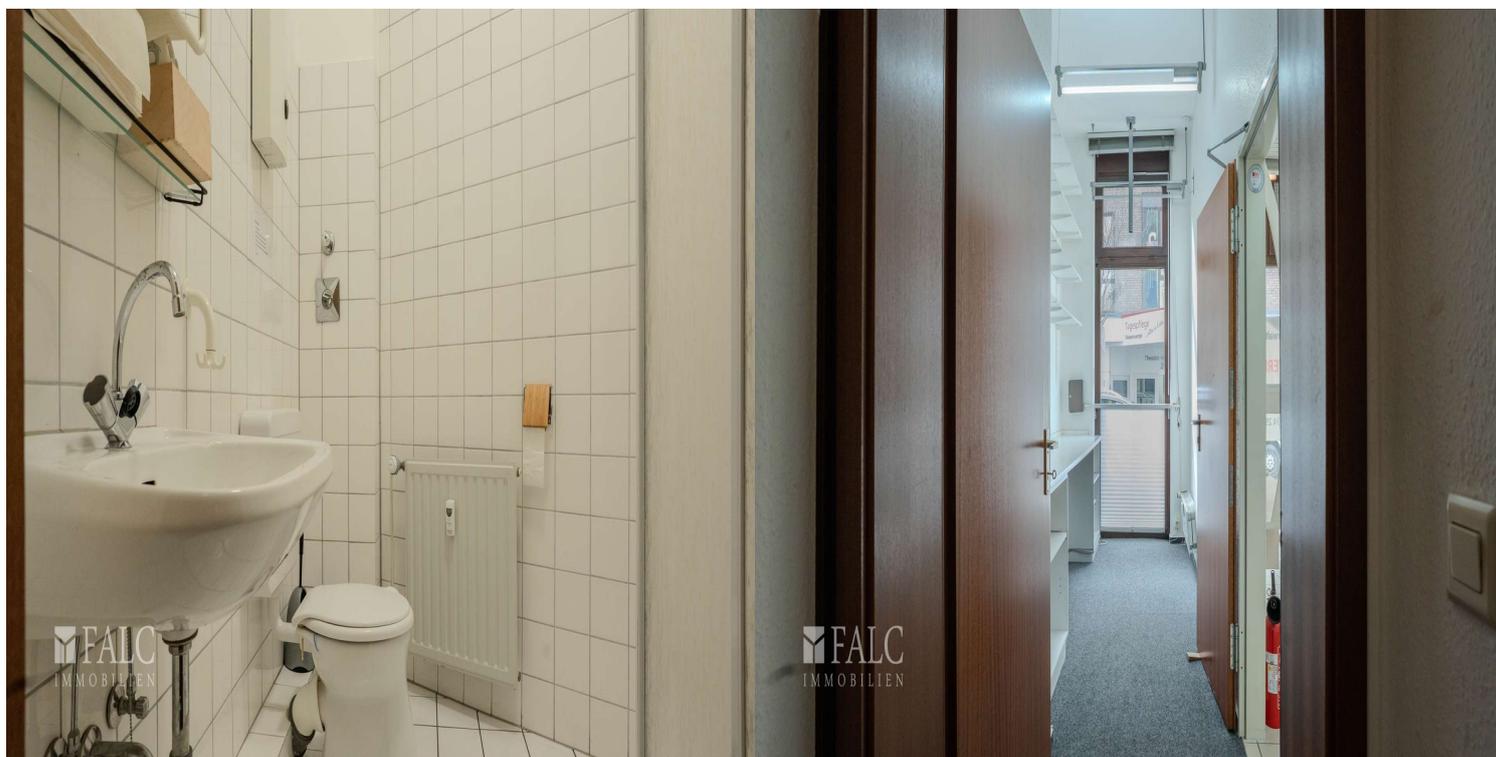
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

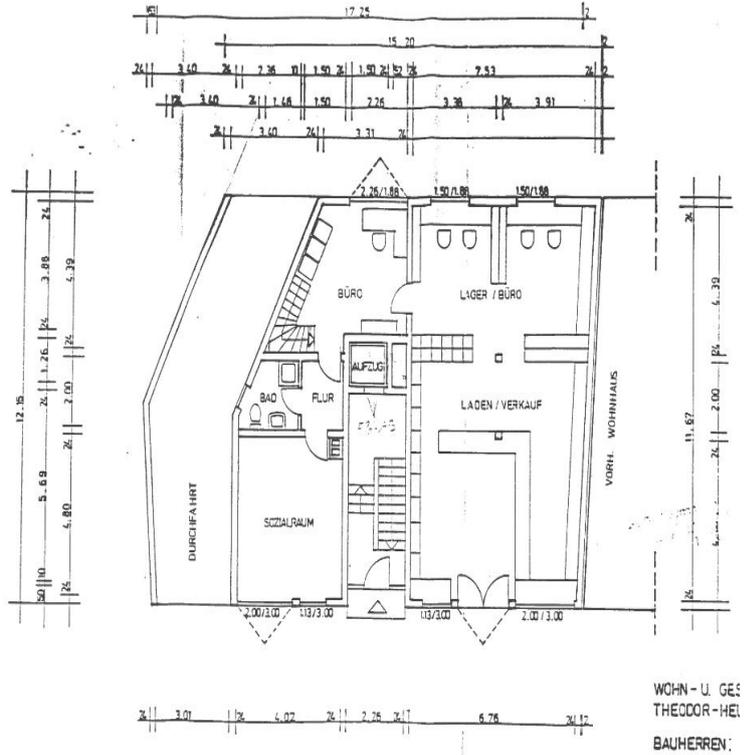
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)