



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-MBa-68359

Vielseitige Immobilie: Praxisstandort, Wohnraum und Renditechance

Eckdaten

Kaufpreis	221.000,00 €
Provision	4,76 % inkl. 19 % MwSt inkl. MwSt.
Wohnfläche	172,9 m²
Bürofläche	172,9 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Baujahr	1924
Letzte Modernisierung	2013
Bodenart	Parkett
Befeuern	Fernwärme
Klimatisiert	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Fernwärme
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ressourcennahen Stadtteil Duisburgs, umgeben von einer dynamischen Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Diese lebendige Umgebung bietet urbanen Komfort mit hervorragender Infrastruktur – ein idealer Standort für medizinische Fachkräfte, Investoren und Selbstnutzer gleichermaßen.

Für Ärzte und medizinische Einrichtungen ist die Nähe zu Patienten und Kollegen essenziell: Zahlreiche Arztpraxen sowie Apotheken, wie die Praxis Martens und die Albert-Schweitzer-Apotheke, liegen in direkter Umgebung. Dank der Bushaltestellen, nur ca. 45 Meter entfernt, ist die Immobilie für Patienten und Besucher einfach zu erreichen.

Selbstnutzer profitieren von der ausgezeichneten Nahversorgung: Supermärkte wie der Cham Markt oder das Edeka Center sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und Erholung bieten Parks und Sporteinrichtungen in der Nähe vielfältige Möglichkeiten, während Kindergärten und Schulen wie die GGS Krefelder Straße Familien ideale Bedingungen bieten.

Investoren finden hier ein attraktives Umfeld mit hoher Nachfrage: Die zentrale Lage, die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die exzellente Verkehrsanbindung – darunter die Autobahnauffahrt zur A40 (ca. 3 Kilometer) und der internationale Flughafen Düsseldorf (ca. 30 Autominuten) – garantieren nachhaltige Vermietungsperspektiven.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eine Lage, die gleichermaßen Komfort, Erreichbarkeit und Lebensqualität bietet – ob als Praxisstandort, langfristige Kapitalanlage oder Zuhause. Eine Investition mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese großzügige Immobilie mit 172,9 m² bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer attraktiven Lage von Duisburg-Rheinhausen. Ursprünglich als Zahnarztpraxis genutzt, ist sie ideal für medizinische Fachkräfte, die nach einem neuen Praxisstandort suchen. Gleichzeitig eignet sie sich hervorragend für Investoren mit Vermietungsabsichten oder Selbstnutzer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung: Mehrere Behandlungs- und Büroräume, ein großzügiger Empfangsbereich sowie ausreichend Nebenflächen sorgen für ein angenehmes und funktionales Arbeitsumfeld. Helle Räume und eine offene Gestaltung schaffen zudem eine einladende Atmosphäre für Patienten, Klienten oder Bewohner.

Investoren profitieren von der vielseitigen Nutzungsmöglichkeit der Fläche, die sich ideal für eine langfristige Vermietung als Praxis, Büro oder moderne Wohnfläche eignet. Die zentrale Lage garantiert eine stabile Nachfrage und langfristige Rentabilität

Für Selbstnutzer bietet die Immobilie die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen oder die großzügige Fläche nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur erleichtert den Alltag: Bushaltestellen in nur ca. 45 Metern Entfernung sowie die schnelle Anbindung an die A40 sorgen für maximale Erreichbarkeit und Mobilität.

Ob als Praxis, Büro, Wohnraum oder Anlageobjekt – dieses Objekt bietet maximale Flexibilität und zukunftssichere Perspektiven.

Betriebskostenvorauszahlung: 325 € monatlich

Ausstattung

Die wichtigsten Details:

- Baujahr: 1918-1924
- Baujahr Anbau: 1981
- Aufstockung Anbau: 1982
- Nutzfläche: 172,9 m²

Raumaufteilung der Immobilie:

- Empfangsbereich
- Garderobe
- Wartezimmer

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- Büro
- Drei Behandlungsräume
- Zahntechnik
- Labor
- Röntgenzimmer
- Duschkabine
- Sterilisationsraum
- Vorratsraum
- Archiv
- Patienten-WC – separater Bereich für Patienten
- Personal-WC – separates WC für das Personal
- Kammer

Zusätzliche Merkmale der Immobilie:

- Umfassende Klimatisierung
- Büroraum und Wartezimmer mit Lichtkuppel
- Zentraler Hauptstromschalter mit Schlüsselsicherung
- 2 WCs mit elektronischem Abzug
- 2 Kellerräume

Die jüngsten Modernisierungen:

- 2013: Parkett-Fußboden
- 2013 Malerarbeiten
- 2007: Fenster (Behandlungsräume)
- 1998: Fenster (Büro, Zahntechnik)

Heizung: Fernwärme

Warmwasser: Durchlauferhitzer

„Ihre geprüfte Adresse: Friedrich-Alfred-Str. 90, Duisburg, 47226

Telekom Magenta ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.“
(Quelle: Telekom)

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)