

Mülheim

# High-yield medical practice or office space in Mülheim-Speldorf

Property ID: 25088017a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • ROOMS: 10**

Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## At a glance

Property ID	25088017a	Purchase Price	269.000 EUR
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10		
Year of construction	1986	Total Space	ca. 169 m <sup>2</sup>
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 5000 EUR (Sale)	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 169 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 169 m <sup>2</sup>

Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	26.07.2028	Final energy consumption	147.90 kWh/m²a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## The property





Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## The property



Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## The property





Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## The property





Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## The property



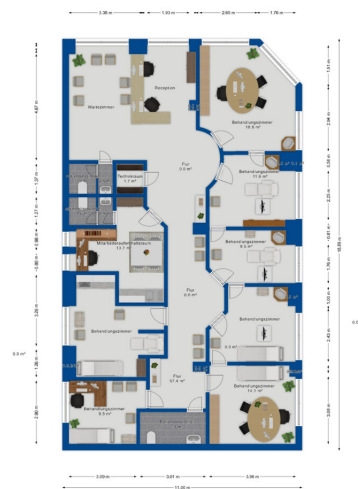
Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## The property



Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



**Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim**

## A first impression

Built in 1986, this solidly constructed, predominantly commercially used multi-family building currently comprises a pharmacy on the ground floor, three medical practices on the upper floors, and a privately owned apartment on the top floor. Our well-maintained property offers the advantage of flexible layout options for the approximately 169 square meters of space, allowing each new owner to easily customize it to their specific needs. The open-plan design of the commercial unit allows for quick and cost-effective modifications to the existing layout. This makes our property suitable for a wide variety of businesses. A tax consultancy, a physiotherapist, or a dentist would all be ideal. A law firm or a marketing agency could also find their new home here. There are virtually no limits to the individual use of the space. The commercial unit includes a large basement storage room and five parking spaces (at €5,000 each) located in the communal parking area. This provides ample parking for customers, patients, or employees directly at the building. The current annual rent is €19,800, or €9.76 per square meter. The current lease expires at the end of the year and will not be renewed. If you are interested, we would be happy to provide you with a link to an online tour of the practice.

Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## Details of amenities

- Gaszentralheizung (2016)
- Warmwasserzentralversorgung
- Gewerbeböden (Teppich)
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Raffstoreanlage
- Radiatoren
- zwei Patienten-WCs
- Mitarbeiter-WC
- großer Keller
- Aufzug
- fünf PKW-Stellplätze (gesamt Euro 25.000,-)

**Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim**

## All about the location

Unser Immobilienangebot liegt prominent im Stadtteilzentrum von Mülheim-Speldorf und profitiert von dem dortigen Branchenmix auf der Hauptverkehrsstraße. Hier sind neben klassischen Einzelhändlern, Imbissrestaurants und Pizzerien, Augenoptiker oder auch Finanzdienstleister und diverse Arztpraxen vertreten.

Eine Bus- und Bahnhaltestelle liegt jeweils direkt "vor Ihrer Tür". Die BAB A40 und A3 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Düsseldorfer Flughafen ist nicht weit entfernt.



Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 147.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25088017a - 45478 Mülheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)