

Exposé

Praxis in Waltrop

Büro und Praxisräume - im Herzen von Waltrop



Objekt-Nr. OM-321517

Praxis

Vermietung: **1.650 €** + **NK**

Ansprechpartner: Dimitrii

Telefon: 0155 60576267 Mobil: 0155 60576267

Leveringhäuserstr. 78 45731 Waltrop Nordrhein-Westfalen Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Büro-/Praxisfläche	160,00 m ²
Heizkosten	150 €	Gesamtfläche	160,00 m ²
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	4
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung der Praxis-/Bürofläche:

Die angebotene Praxis- bzw. Bürofläche präsentiert sich in einem **sauberen und ordentlichen Zustand** und ist damit **sofort bezugsfertig**. Die Räumlichkeiten überzeugen durch eine **moderne Ausstattung** und eine **optimale Raumaufteilung**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Mit ihrem **hellen und freundlichen Ambiente** eignet sich die Fläche hervorragend für eine **Arztpraxis**, sei es für Allgemeinmedizin, Spezialpraxen oder therapeutische Zwecke. Gleichzeitig bietet die Fläche ideale Voraussetzungen für ein **Büro**, das von **Rechtsanwälten, Steuerberatern, Versicherungsagenturen** oder ähnlichen Dienstleistungsunternehmen genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist die **gute Erreichbarkeit**, sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter. Ausreichend **Parkmöglichkeiten** sind in der Nähe vorhanden, und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

Merkmale auf einen Blick:

- **Saubere, gepflegte Räumlichkeiten** mit ansprechendem Design
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** für Praxis oder Büro
- **Gute Verkehrsanbindung** und Parkmöglichkeiten
- Sofort einsatzbereit

Diese Fläche bietet Ihnen den idealen Rahmen, um Ihre beruflichen Ziele zu verwirklichen – ob in der Gesundheitsbranche oder in beratenden Dienstleistungen.

Ausstattung

Sie können jederzeit über Whats App unter der angegebenen Nummer einen Termin zur Besichtigung der Immobilie vereinbaren.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

Sonstiges

Impressum:

Name des Unternehmens

Dortmunder Wohnen Verwaltungs GmbH

Eingetragener Firmensitz

Märkischestr. 72, 44141 Dortmund

Fertreten durch

Ketevan Kuklin-Kavsadze

Kontaktinformationen

info@dortmunderwohnen.de

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Dortmund

Registernummer: 35331

Aufsichtsbehörde

IHK zu Dortmund, Märkische Str. 120, 44141 Dortmund

Lage

Lagebeschreibung – Leveringhäuser Straße 78, Waltrop

Die Praxis-/Bürofläche befindet sich in einer **zentralen und gut angebundenen Lage** in Waltrop, an der Leveringhäuser Straße 78. Waltrop ist eine charmante Stadt im Kreis Recklinghausen, bekannt für ihre **gute Lebensqualität** und die Nähe zu den umliegenden Städten des Ruhrgebiets.

Die Immobilie liegt in einem **gut erreichbaren und frequentierten Bereich**, der sowohl für Patienten als auch für Kunden eine ideale Zugänglichkeit bietet. In der direkten Umgebung finden sich **Einzelhandelsgeschäfte**, **Restaurants** und **Dienstleistungsunternehmen**, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich steigert.

Verkehrsanbindung:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe, sodass die Immobilie auch ohne Auto gut erreichbar ist.
- **PKW:** Die Leveringhäuser Straße bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Verkehrswege, wie die A2 und die B235, die schnellen Zugang zu Städten wie Dortmund, Recklinghausen und Münster ermöglichen.
- **Parkmöglichkeiten:** Ausreichend Stellplätze sind in der Nähe vorhanden, was für Besucher und Mitarbeiter gleichermaßen von Vorteil ist.

Die Kombination aus einer **zentralen Lage**, einer **angenehmen Umgebung** und einer **hervorragenden Erreichbarkeit** macht diesen Standort besonders attraktiv – ideal für eine Arztpraxis, ein Beratungsbüro oder andere Dienstleistungen.

Infrastruktur

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



Außenansicht



Empfang



Warteraum



Flur

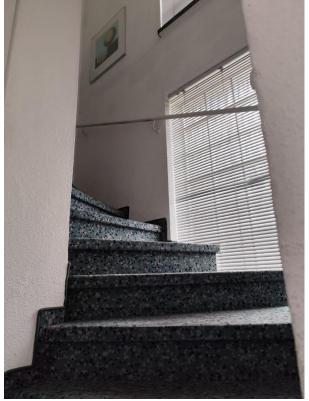


WC

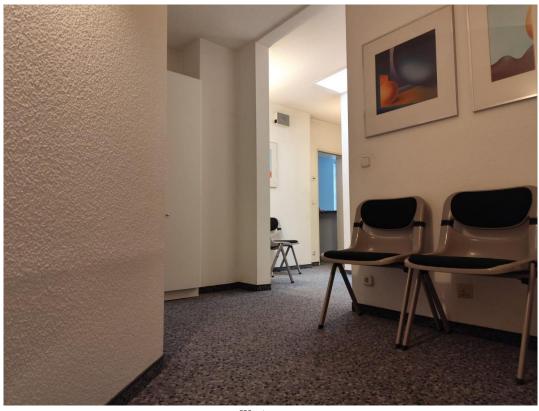


Behandlungsraum



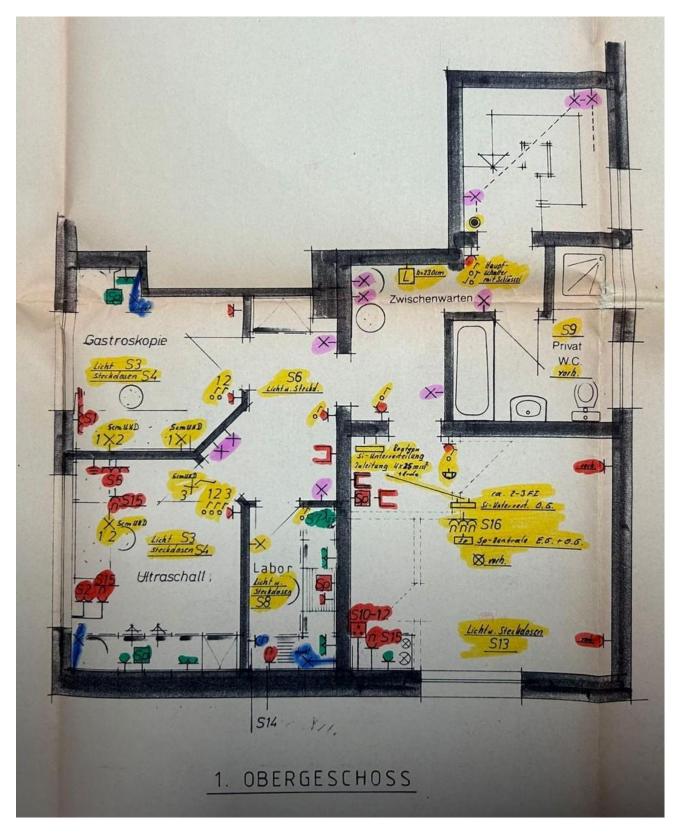


Treppenhaus



Warteraum

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

-	1				
(2	11	tt	a	h	is:
U	u	L.	ч	2	10.

20.11.2034

Registriernummer:

NW-2024-005438622

Gebäude					
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus				
Adresse	Leveringhäuser Str. 45731 Waltrop	78	1		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude				
Baujahr Gebäude 3	1978				
Baujahr Wärmeerzeuger 3, 4	1978		, ru		
Anzahl der Wohnungen	2				
Gebäudenutzfläche (A _N)	516,0 m ²	(nach § 82			
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl				
Wesentliche Energieträger für Warmwass					
Erneuerbare Energien ³	Art: Verwendung:				
Art der Lüftung 3	✓ Fensterlüftung			Wärmerückgewinnung	
	☐ Schachtlüftung	☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne			ne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 3	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom			1	
	☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme				ie
Inspektionspflichtige Klimaanlagen 5	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:			i:	
Anlass der Ausstellung des	☐ Neubau ☐ Modernisierung			☐ Sonstiges (freiwillig)	
Energieausweises					

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- □ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

X Eigentümer

☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Schornsteinfegermeister Andreas Bachmann Ostring 30 45731 Waltrop

Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen Mehrfachangaben möglich bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Unterschrift des Ausstellers

Andreas Bachmann Schornstein/egermeister Ostring 3 2111 2024

Telefon: 0 23 09 / 73 75 38 Telefax: 0 23 09 / 78 75 39 Mobil: 01 70 / 2 37 90 55

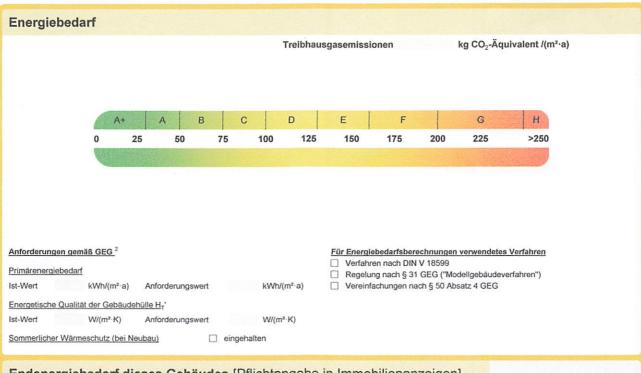
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2024-005438622

2



Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien Nutzung erneuerbarer Energien³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser ☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b) Wärmepumpe (§ 71c) Stromdirektheizung (§ 71d) Solarthermische Anlage (§ 71e) Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g) Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h) Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h) Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5) ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil Wär-mebereit-stellung 5 Anteil EE⁶ der Einzel-anlage Anteil EE⁶ Art der erneuerbaren Energie Anlagen 7 % Summe 8 Anteil EE 10 Art der erneuerbaren Energie % % % weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

125 150

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+ A B C D E F

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesen en Bedarfswerte der Skalas ind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäu...

- siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG Mehrfachnennung möglich EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
- nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

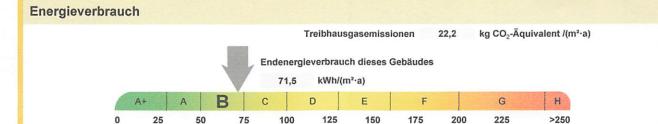
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2024-005438622

3



78,7 kWh/(m2·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

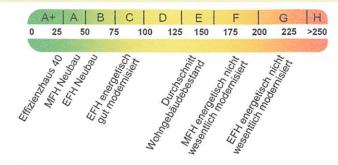
71,5 kWh/(m2·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeit	raum bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2021	31.12.2023	Heizöl	1,10	90720	_	90720	1,22

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16. Oktober 2023

NW-2024-005438622

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

Emp	fehlungen zur kos	tengünstiger	Modernisierung				
Maßna	ahmen zur kostengünstigen	Energieeffizienz sind)		1	☐ nicht möglich	
Empfo	hlene Modernisierungsma	ßnahmen					
					empfohlen		willige Angaben)
Nr.	Bau- oder Anlagenteile		ahmenbeschreibung in nzelnen Schritten	in Zu- sammen- hang mit größerer Moderni- sierung	als Einzel- maß- nahme	geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			VI				
□ we	itere Einträge im Anhang						
Hinwe			as Gebäude dienen lediglich d kein Ersatz für eine Energiebe				
Genauere Angaben zu den Empfehlungen		Schornsteinfegermeister, Andreas Bachmann Ostring 30, 45731 Waltrop					

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

sind erhältlich bei/unter:

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle -Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarern Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises