

# Exposé

## Praxis in Waltrop

### Büro und Praxisräume - im Herzen von Waltrop

Objekt-Nr. OM-321517

#### Praxis

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Keteven Kuklin  
Telefon: 0176 47315060  
Mobil: 0176 47315060

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 <sup>2</sup>
Heizkosten	150 €	Gesamtfläche	160,00 m <sup>2</sup>
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

### **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