

Praxis- oder Bürofläche an der Rheinpromenade – 120 m² in Königswinter-Altstadt



53639 Königswinter

Miet-/Kaufobjekt: Kauf
Büro-/Praxisfläche: 120,00 m²

 GÖTZKY IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

Götzky Immobilien

Frau Ruth Götzky

E-Mail: goetzky-immobilien@t-online.de

Tel: +49 2224 9897800

Mobil: +49 1511 1511745

Web: <http://www.goetzkyimmobilien.de>

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	1 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	5 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	8 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	30 Min.
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Baujahr:	1978
Objektzustand:	Gepflegt
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	119,70 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1978
Qualität der Ausstattung:	Normal
Barrierefrei:	Ja

Provision für Käufer: 3,57% inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Praxis- oder Bürofläche an der Rheinpromenade – 120 m² in Königswinter-Altstadt



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine ca. 120 m² große Gewerbeeinheit in einem Wohn- und Geschäftshaus in der Königswinterer Altstadt. Die Räumlichkeiten werden seit vielen Jahren als dermatologische Praxis genutzt und verfügen über eine entsprechend bewährte und funktionale Raumaufteilung.

Vom Eingangsbereich gelangt man zum Empfang sowie in den großzügig angelegten Wartebereich, über den die weiteren Räume erschlossen werden. Insgesamt stehen drei Behandlungsbzw. Büroräume sowie zwei separate WC-Bereiche zur Verfügung. Die vorhandene Struktur bietet damit sehr gute Voraussetzungen für eine weitere medizinische oder therapeutische Nutzung, lässt sich jedoch ebenso an andere berufliche Nutzungskonzepte anpassen.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen in den wesentlichen Bereichen für eine angenehme natürliche Belichtung.

Ausstattung:

Die Gewerbeeinheit ist barrierefrei zugänglich und bietet eine gepflegte, auf die bisherige Praxisnutzung ausgerichtete Ausstattung.

Die Bodenflächen sind je nach Bereich gefliest oder mit Teppichboden ausgestattet. Die vorhandenen Fenster sind doppelt verglast. Beheizt wird die Einheit über die Zentralheizung des Gebäudes mit Gas als Energieträger.

Lage:

Die Gewerbeeinheit liegt an der Rheinallee in der Königswinterer Altstadt, nur wenige Schritte vom Rhein und der Rheinpromenade entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im direkten Umfeld.

Eine Haltestelle ist in etwa einer Gehminute erreichbar. Über die Stadtbahnlinie 66 sowie den Bahnhof Königswinter besteht eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Auch die Anreise mit dem Pkw ist über die umliegenden Verkehrsachsen unkompliziert möglich.

Zusätzliche Verbindungsmöglichkeiten bietet die Rheinfähre zur gegenüberliegenden Rheinseite.

Sonstiges:

Die Gewerbeeinheit steht nach Vereinbarung zur Verfügung.

Die Zulässigkeit einer vom bisherigen Praxisbetrieb abweichenden Nutzung ist vom Erwerber entsprechend der individuellen Planung mit den zuständigen Stellen zu klären.

HINWEISE

Dieses Exposé stellt lediglich einen Auszug aus unserem

aktuellen Immobilienportfolio dar. Weitere attraktive Angebote finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter

www.goetzky-immobilien.de.

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisinformationen beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernimmt Götzky Immobilien keine Gewähr. Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Ein Maklervertrag mit Götzky Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerleistungen zustande.

Wenn Sie selbst eine Immobilie veräußern möchten, stehen wir Ihnen gern für eine persönliche und kompetente Beratung zur Verfügung.



1 Hausansicht

Praxis- oder Bürofläche an der Rheinpromenade – 120 m² in Königswinter-Altstadt



1 Hausansicht2



2 Empfang



3 Büro

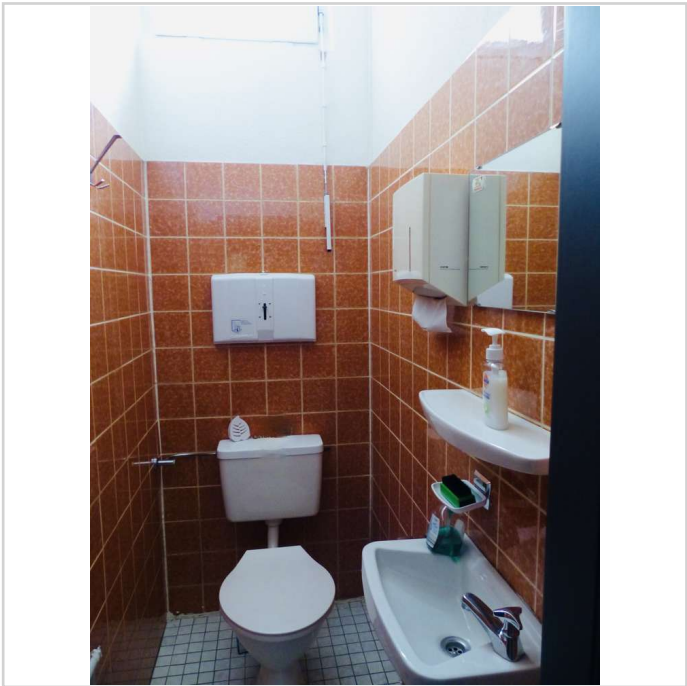


4 Behandlung1

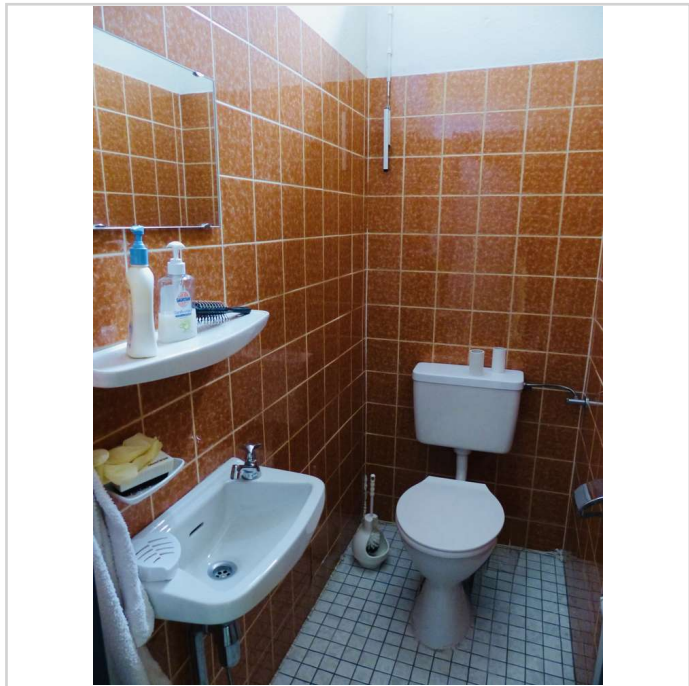
Praxis- oder Bürofläche an der Rheinpromenade – 120 m² in Königswinter-Altstadt



5 Behandlung2



6 Gäste WC Damen



7 Gäste WC Herren



8 Wartebereich1

Praxis- oder Bürofläche an der Rheinpromenade – 120 m² in Königswinter-Altstadt



9 Wartebereich2