

# EXPOSÉ

## Barrierefreie Büro- und Praxisflächen mit elegantem Empfangsbereich



### ECKDATEN

Objektart: Praxis  
Adresse: 47166 Duisburg  
Baujahr: 2003  
Zimmerzahl: 9  
Bürofläche (ca.): 250 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 250 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 11,- €  
Nebenkosten (ca.): 450,- €  
Warmmiete (ca.): 3.200,- €

**Kaltmiete**  
**€ 2.750,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110  
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Praxis  
> Duisburg  
> 9 Zimmer

> 250 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 2541



## Objekteckdaten:

Objektart	Praxis
Adresse	47166 Duisburg
Baujahr	2003
Zimmerzahl	9
Bürofläche (ca.)	250 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	250 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	2.750,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	11,- €
Nebenkosten (ca.)	450,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	3.200,- €
Kautions	9.700,- €
Etage	3
Aufzug	Personenaufzug
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	93,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-02-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2003
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	ja
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Mieter	1,19 KM inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

- 1. Monat grundmietfrei -

Die ca. 250 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit befindet sich im 3. Obergeschoss eines stark frequentierten Gesundheitszentrums direkt am Altmarkt. Umgeben von Restaurants und Geschäften sowie mit hervorragender Parkplatzsituation ist die Fläche optimal erreichbar.

Die flexibel gestaltbaren Räume - darunter ein großzügiger Empfangsbereich, 9 Büro-/Behandlungsräume, getrennte WCs und Abstellflächen - eignen sich ideal für vielfältige Nutzungskonzepte. Hochwertiger Holzboden, vorhandenes Praxismobiliar und ein Personenaufzug sorgen für Komfort und barrierefreie Zugänglichkeit.

Individuelle Anpassungen können in Abstimmung mit dem Vermieter besprochen werden. Dafür wird vereinbart, dass die Grundmiete im ersten Monat entfällt.

Fordern Sie gerne unser Exposé mit weiteren Bildern sowie einem aussagekräftigen Video an.

## Ausstattung:

- Arztpraxis in bestehendem Gesundheitszentrum, Büronutzung möglich
- 1. Monat grundmietfrei
  - 3. OG
  - Aufzug im Gebäude
  - 9 Büro- oder Praxisräume
  - Offene Rezeption
  - Großer Warteraum
  - Garderobe am Wartebereich
  - Räume teilweise ausgestattet mit Waschbecken
  - Fernwärme
  - Änderungen der Raumverteilung möglich
  - Nah gelegener Parkplatz
  - Holzboden

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Fläche befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage, direkt am Altmarkt im lebendigen Stadtteil Duisburg Hamborn. Diese zentrale Positionierung ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit für Patienten aus der gesamten Umgebung. Das Gesundheitszentrum ist gut sichtbar und leicht auffindbar, was die Patientenbindung erleichtert.

Im gleichen Gebäude dieser zu mietenden Fläche sind bereits etablierte Fachärzte für Innere Medizin, Urologie, Physiotherapie und Kardiologie ansässig. Dies schafft ein vernetztes Umfeld und eröffnet Möglichkeiten zur interdisziplinären Zusammenarbeit.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und weiteren medizinischen Einrichtungen aus. Dies schafft nicht nur eine belebte Atmosphäre, sondern bietet auch zusätzliche Annehmlichkeiten für Patienten und medizinisches Fachpersonal.

Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist die Büro- und Praxisfläche sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen. Sowohl für Patienten, Kunden und Mitarbeiter stehen Parkmöglichkeiten in der Nähe zur Verfügung.

- > Praxis
- > Duisburg
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2541



## Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

## Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

## Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines MIETVERTRAGS im gewerblichen Bereich 1,19 Kaltmieten inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte  
www.dieckmann-immobilien.de

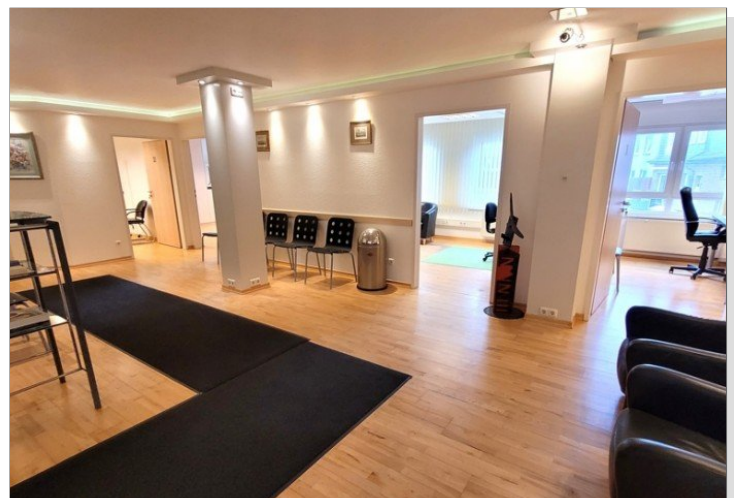
## Objektbilder:



Empfang



Szenebild



Wartebereich

- > Praxis
- > Duisburg
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2541



Weitwinkelaufnahme



Geschmackvolle Dekoration



Empfangsbereich



Zimmer 1



Wartebereich



Zimmer 3

- > Praxis
- > Duisburg
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2541



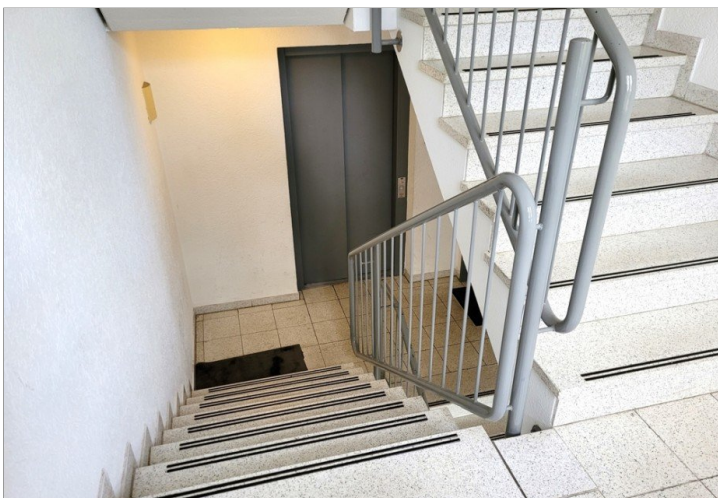
Zimmer 4



Nahegelegener Parkplatz



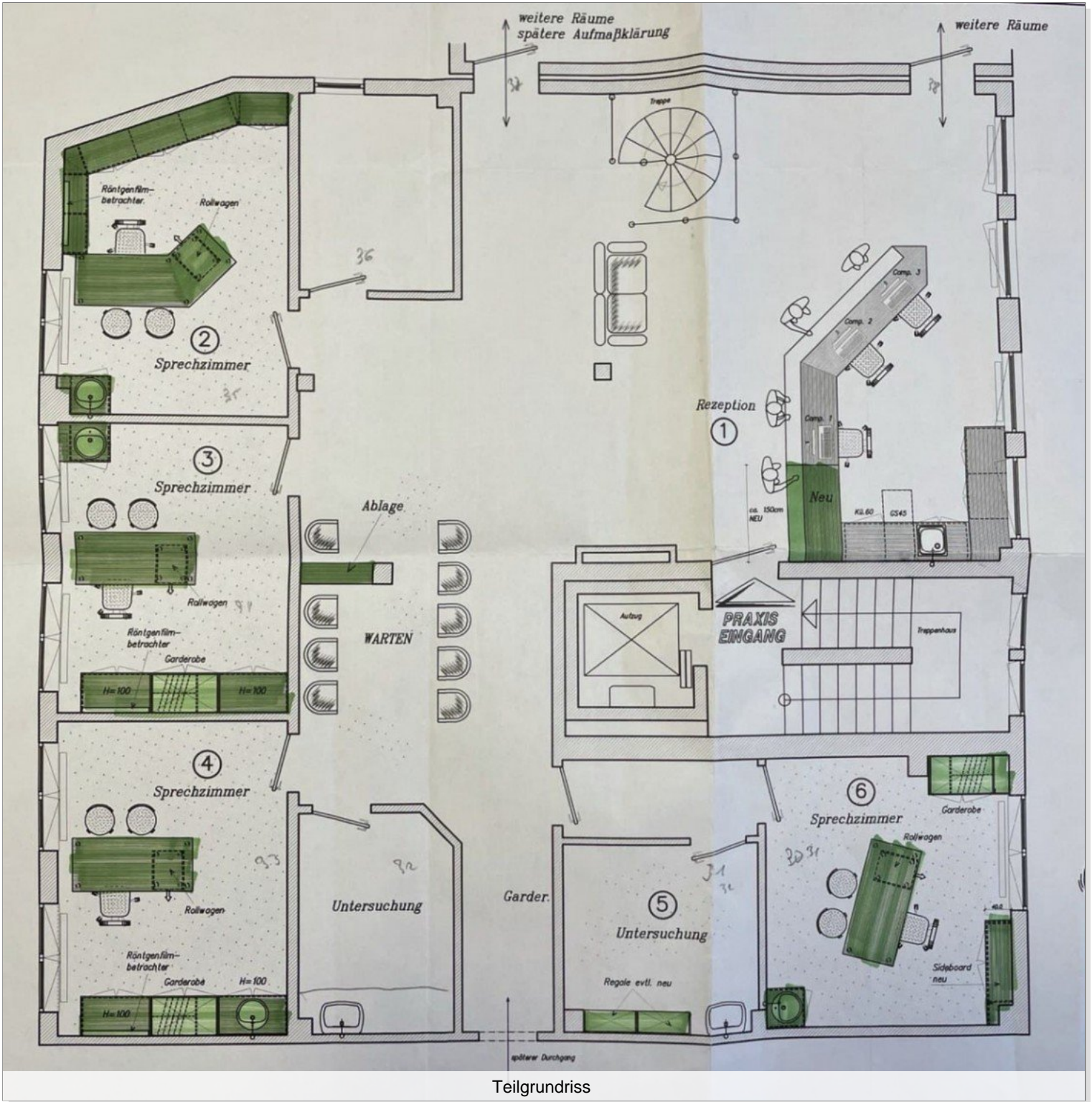
Außenansicht



Treppenhaus mit Aufzug

- > Praxis
- > Duisburg
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2541



Teilgrundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

