



## **Barrierefreies Tanzstudio(Yogastudio,Arzt- /Physiotherapiepraxis)in Essen-Kettwig zum Kauf**

TS-K5517

Objektnummer

1967

Baujahr

105 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

## Die Immobilie

Dieses helle und freundliche Tanzstudio befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus von 1967 im Zentrum von Essen-Kettwig.

Es liegt nur 300 Meter vom Bahnhof Kettwig entfernt. In ca. 15-30 Minuten erreicht man mit der S-Bahn S6 Essen-Hauptbahnhof, Düsseldorf-Hauptbahnhof und Düsseldorf-Flughafen. Zur Kettwiger Altstadt und zur Ruhr sind es zu Fuß nur 5 Minuten.

Die ca. 105 m² große Gewerbefläche kann als Tanz- oder Yogaschule, für Bewegungs-, Körpertrainings- und Fitnesskurse genutzt werden.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten könnten eine Arzt- oder Physiotherapiepraxis oder auch ein Friseursalon sein.

## Flächen

Wohnfläche	105 m²
Nutzfläche	105 m²

## Zustand & Erschließung

Baujahr	1967
Zustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	2023

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	--------

## Ausstattung

Die Gewerbeeinheit besteht aus einem Warte-/ Aufenthaltsraum, einem Umkleideraum mit separater Dusche und WC mit Fenster, einem kleinen Materialraum mit vorgelagertem WC und dem großen Tanzsaal/ Bewegungssaal mit 70 m². Es handelt sich bei dem Tanzstudio um eine separate Einheit mit eigenem barrierefreien hellen Eingangsbereich mit Treppenlift für Rollstuhlfahrer\*innen.

Die großzügigen Räumlichkeiten mit Tageslicht bestechen durch große isolierte Fensterflächen an zwei Seiten.

Beim Boden des Tanzraums handelt es sich um einen abgeschliffenen und veredelten Parkett-/ Schwingboden, d. h. einen flexiblen Boden, der für Sprünge geeignet und gelenkschonend ist.

2016 wurden eine neue, per App steuerbare, Eingangstür (schlüssellos) und neue mit Energiesparglas (2-fach Verglasung) versehene Fenster eingebaut.

2019 wurde ein barrierefreier Zugang mit einem modernen Plattformlift eingerichtet.

2022 hat der Eigentümer den Parkettboden aufarbeiten, d. h. den Holzboden schleifen und versiegeln lassen.

2023 wurden per App gesteuerte Überwachungskameras im Innen- und Außenbereich (Fernüberwachung in HD-Qualität mit Nachtsicht), dimmbare ferngesteuerte LED-Beleuchtung und per App steuerbare Heizungsthermostate in allen Räumen installiert.

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Öl</b>

## Lage & Infrastruktur

Kettwig ist der flächenmässig größte Stadtteil von Essen und im äußersten Südwesten an der Ruhr gelegen.

Der Stadtteil ist geprägt von dichter Wohnbebauung und Naherholungsgebieten wie dem Kettwiger See. Kettwig hat ca. 18.000 Einwohner.

Der Bahnhof Kettwig liegt nördlich der Ruhr. Neben der S-Bahn gibt es diverse Buslinien.

Sehenswert sind das Kettwiger Rathaus mit dem Stadtmuseum, das Schloss Hugenpoet und das Schloss Oefte.

Kettwig hat zwei Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Fachschule für Physiotherapie.

Der Stadtteil ist über die Autobahnen A3, A52 und A524 schnell zu erreichen.

## Preise

Kaufpreis	<b>199.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.09.2033</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>132 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>132 kWh/(m²*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1967</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>27.09.2023</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>



## Impressionen















Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

## Kontakt

Thomas Stein

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail	<b>thomas.stein@baufi-invest.de</b>	E-Mail (Zentrale)	<b>immo@baufi-invest.de</b>
Telefon	<b>0281 163991 17</b>	Telefon (Zentrale)	<b>0281 163991 0</b>
Mobil	<b>0160 97317620</b>		
Fax	<b>0281 163991 29</b>		
Weitere Informationen	<b>www.baufi-invest.de</b>		