

Nicht auf die lange Bank schieben: Praxisräume in Verbindung mit Wohnraum auf hohem Niveau!

26892 Dörpen, Praxishaus zum Kauf

Objekt ID: 1527



Wohnfläche ca.: 198 m² - Bürofläche ca.: 175 m² - Kaufpreis: 499.000 EUR



Nicht auf die lange Bank schieben: Praxisräume in Verbindung mit Wohnraum auf hohem Niveau!

Objekt ID	1527
Objekttypen	Büro/Praxis, Praxishaus
Adresse	26892 Dörpen Niedersachsen
Wohnfläche ca.	198 m ²
Bürofläche ca.	175 m ²
Kellerfläche ca.	65 m ²
Grundstück ca.	890 m ²
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Ofenheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1971
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	6
Stellplätze	4 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Carport	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Kamin, Kunststoffboden, Massivbauweise, Offene Küche, Satteldach, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Kaufpreis	499.000 EUR



Objektbeschreibung

Gesunde Investition: Praxisräume im Erdgeschoss in Verbindung mit Wohnraum auf hohem Niveau

- ca. 175 qm Praxisfläche im Erdgeschoss, 6 Behandlungsräume, Personalküche
- WC - Räume, Bürofläche, behindertengerechter Eingang
- ca. 198 qm Wohnfläche, bis zu 5 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder en Suite uvm.
- provisionsfrei für den Käufer

Fordern Sie unser Exposé mit der Objektadresse, Grundrissen und weiteren Details an!
Wir freuen uns auf Sie - Peter Tiehen & Team!

Ausstattung

Mit dem richtigen "Händchen" in die neuen Geschäfts - und Wohnräume:

Das vor allem in den Jahren 1999 und 2008 bis 2012 umfangreich erweiterte und sanierte Wohn- und Geschäftshaus überzeugt nicht nur mit einer modernen und offenen Raumgestaltung, sondern auch mit seiner außergewöhnlichen Architektur, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die bis Dezember 2024 vermietete Praxis für Physiotherapie im Erdgeschoss mit insgesamt sechs Behandlungsräumen, Bürofläche, Aufenthaltsräume für Personal und einen einladenden Empfangsbereich fällt durch ihr eine gehobene Ausstattung auf und kann zudem auch für alternative Gewerbezwecke, wie z. B. Therapiepraxen oder einem Friseursalon genutzt werden.

Im Dachgeschoss beeindruckt gehobener Wohnkomfort auf ganzer Linie: ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohn- / Esszimmer, eine hochwertige Einbauküche, bis zu fünf Schlafzimmer, wovon zwei Zimmer mit einem Tageslichtbad en Suite ausgestattet sind, sowie ein zusätzliches Wohnzimmer mit Zugang auf den ausgebauten und zusätzlich gedämmten Spitzboden. Hochwertige Einbauschränke und Zierelemente mit indirekter Beleuchtung im Flur- und Wohnbereich sorgen für eine außergewöhnliche Atmosphäre.

Der große Balkon mit Zugang über eine Außentreppe in den Garten, ein Carport, die Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein Teilkeller mit zusätzlicher Lagerfläche runden das Angebot ab.

Folgende energetische Sanierungen am Gebäude sind um 2012 erfolgt:

- Dachfläche komplett Aufsparren- und Zwischensparrendämmung (105 mm Thermopur und 80 mm Ecotherm)
- Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung mit zwei integrierten Wärmespeichern
- Hohlschichtdämmung im Altbau (Perlite)
- Iso-Verglasung, teils 3-fach
- Fußbodenheizung im Wohnbereich (Velta) mit Raumthermostate

Die Aufteilung des Wohn- und Geschäftshauses ergibt sich wie folgt:

Praxis im Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit offenem Wartezimmer und Anmeldung
- sechs Therapieräume, wovon zwei Räume durch eine Schiebetür getrennt und zu einem großen Raum geöffnet werden können
- ein Vorbereitungsraum



- ein Vorratsraum mit zusätzlichen Anschlüssen für WC, Dusche und Waschbecken
- ein Kunden-WC
- ein weiteres WC im Personalbereich
- ein Aufenthaltsraum bzw. eine Personalküche
- ein Schulungsraum bzw. Büro mit Kaminofen und zusätzlichen barrierefreien Eingangsbereich sowie Zugang zur Garage
- ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Eine geflieste Betontreppe im Anbau des hinteren Gebäudeteiles führt in den Wohnbereich im Dachgeschoss.

Dachgeschoss:

- helles Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen, einer offenen Leseecke, offener Decke und Zugang zur Dachterrasse
- hochwertige Einbauküche u. a. mit eingebautem Dampfdruckgarer und separater Grillplatte und Platz für eine Frühstücksecke (Einbauküche inkl. E-Geräte im Kaufpreis enthalten)
- (Eltern-) Schlafzimmer mit Tageslichtbad en Suite (WC, Waschbecken und Duschwanne) und Ankleide mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Kind- / Gäste- / Bürozimmer mit Tageslichtbad en Suite (ebenerdige Dusche, Waschbecken und WC)
- drei weitere Kind- / Gäste- / Bürozimmer
- ein Gäste-WC mit WC und Waschbecken
- ein Wohn- bzw. Durchgangszimmer
- ein Abstellraum
- Flurbereich mit hochwertiger Einbau-Garderobe

Raumspartreppen im Wohnzimmer sowie im Wohn- und Esszimmer führen in den ausgebauten Spitzboden:

Spitzboden:

- ein Partyraum
- ein Badezimmer (zum Teil ausgebaut) mit Dusche und Anschlüsse für WC und Waschbecken
- ein Büro
- ein Abstellraum

Eine Außentreppe führt in den Keller:

Kellergeschoss:

- zwei Kellerräume
- zwei Vorratsräume
- ein Heizungsraum

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.12.2032
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1971



Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich 1971 auf einem 890 qm großen Grundstück einer ruhigen Wohnsiedlung in zentraler Lage der Gemeinde Dörpen erbaut.

Es befinden sich unter anderem Schulen, Banken, ärztliche Versorgung, Supermärkte sowie ein Hallenbad in unmittelbarer Nähe und sind zum Teil nur wenigen Gehminuten entfernt. Die nächsten Städte Papenburg und Haren sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.





Therapie



Therapie



Therapie



Therapie



Patienten - WC

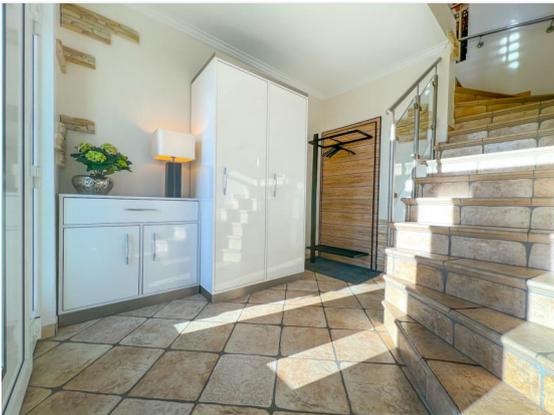




Wartezimmer-Anmeldung



Anmeldung



Flur/Eingangsbereich Wohnen



Flur/Eingangsbereich Wohnen



Dachgeschoss Wohnzimmer



Ausblick Galerie





Ausblick Galerie



Ausblick Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche





Küche



Küche



Flur



Gäste-WC



Gäste-WC



Flur





Flur



(Eltern-) Schlafzimmer



(Eltern-) Schlafzimmer



(Eltern-) Schlafzimmer



Tageslichtbad en Suite im (Eltern-) Schlafzim



Tageslichtbad en Suite im (Eltern-) Schlafzim





Kind-/ Gäste-/ Büro 2



Kind-/ Gäste-/ Büro 3



Kind-/ Gäste-/ Büro 3



Kind-/ Gäste-/ Büro 4



Kind-/ Gäste-/ Büro 1



Tageslichtbad en Suite im Kind-/ Gäste-/ Büro





Durchgangszimmer / Büro



Dachterrasse



Dachterrasse



