

### Barrierefreies Tanzstudio (Friseursalon, Yogastudio, Arzt-/ Physiotherapiepraxis) in Essen-Kettwig



Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen



Objekt-Nr. TS-K5517

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Stein  
Telefon: 0281 16399117  
Mobil: 0160 97317620

45219 Essen  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1967
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl

Übernahme	sofort
Zustand	Modernisiert
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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.

## 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 m<sup>2</sup>. 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.

### **Fußboden:**

Parkett

## Sonstiges

BESICHTIGUNG:

Für Besichtigungen und weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Thomas Stein 0160 97317620

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige Adressdaten inklusive einer Telefonnummer bearbeiten können. Die Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis ist fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. Vielen Dank.

Falls Sie weitere Immobilienangebote wünschen, informieren Sie sich bitte unter [www.baufi-invest.de](http://www.baufi-invest.de)

### Finanzierung

Mit individuellen Lösungsvorschlägen, sowie TOP-Finanzierungskonditionen durch eine große und vielfältige Bankenauswahl stehen wir Ihnen zur Verfügung. Unser Finanzierungsteam erreichen Sie unter der Telefonnummer 0281-16399116.

### Sonstiges

#### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach §§ 1,2 Abs. 1 Nr. 1, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. diese Unterlagen zehn Jahre aufbewahren muss.

Siehe Flyer – Wenn der Immobilienmakler Sie nach dem Personalausweis fragt –

#### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei der BauFi-Invest Immo und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der BauFi-Invest Immo zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrages die festgelegte Provision/Maklercourtage an die BauFi-Invest Immo zu zahlen.

#### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass alle von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter und somit von Dritten uns zur Verfügung gestellt wurden, folglich kann keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernommen werden. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu prüfen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- oder -vermietung.

#### Datenschutzhinweis:

<https://www.baufi-invest.de/datenschutzerklaerung.html>

## Lage

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.

## **Courtage**

3.57 %

# Exposé - Galerie



Warteraum



Warteraum



Eingang

# Exposé - Galerie



Haustür mit Terrasse



Tanzsaal

# Exposé - Galerie



Tanzsaal mit mobilem Tanztepp



Tanzsaal

# Exposé - Galerie



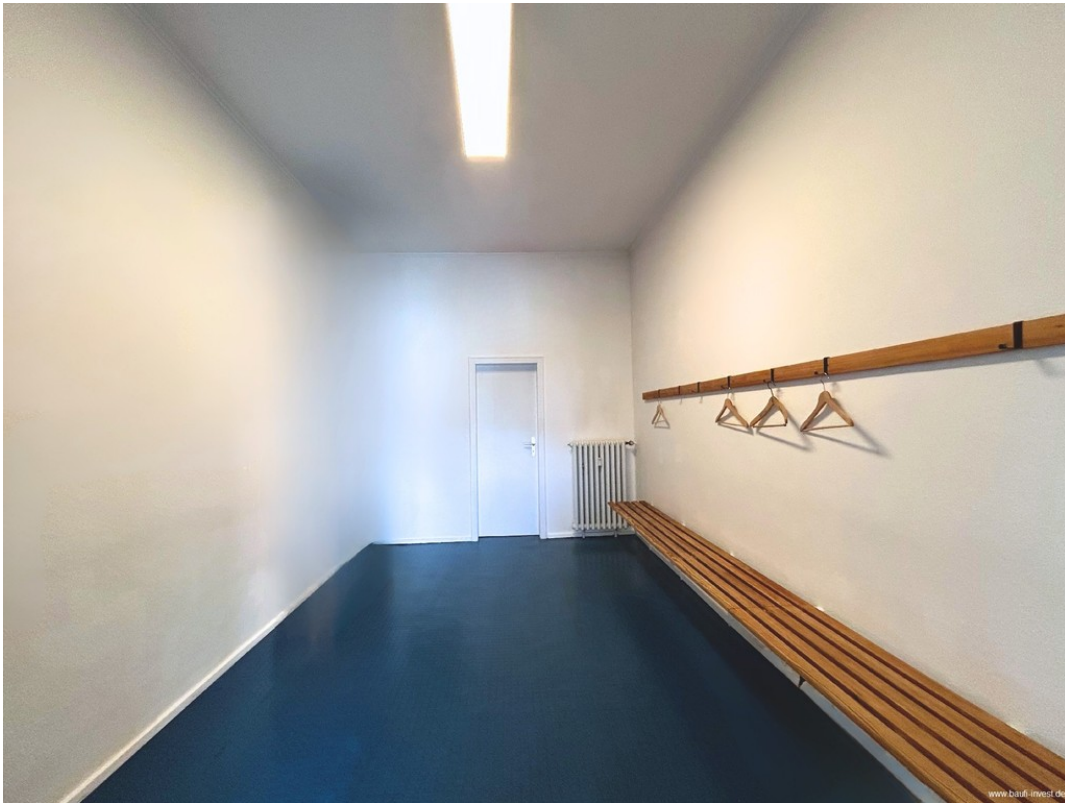
Tanzsaal



Tanzsaal



# Exposé - Galerie



Umkleieraum

## *Baufi - Invest*

Ihr Maklerbüro

Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

# Exposé - Galerie



Bad mit Waschbecken