

# EXPOSÉ



**OBJEKT HH25058 |**

**2.350€ KALMIETE ZZGL. NK**

PRAXIS |  
47166 DUISBURG

HOFFMANN@HAEUSERHELDEN.COM



# VORWORT

**DANIEL KIRCHER**

GESCHÄFTSFÜHRER HÄUSERHELDEN

Bei Gewerbeimmobilien geht es nicht nur um Flächen – es geht um Geschäftsmodelle, wirtschaftliche Perspektiven und Entscheidungen mit langfristiger Wirkung. Als verlässlicher Partner begleiten wir Unternehmen, Investoren und Eigentümer bei jedem Schritt: transparent, strukturiert und mit einem klaren Blick für den Markt.

Jedes Objekt besitzt eigene Chancen. Jede Lage, jede Nutzung und jede Investition hat strategische Bedeutung.

Unser Anspruch ist es, diese Potenziale sichtbar zu machen und für Sie wirtschaftlich optimal zu realisieren.

Durch unsere Erfahrung im Verkauf und in der Vermietung verschiedenster Gewebetypen – von Hotels über Büroflächen bis hin zu produzierenden oder dienstleistungsorientierten Standorten – wissen wir genau, welche Faktoren den Erfolg bestimmen. Dieses Know-how setzen wir zielgerichtet ein, damit jede Vermarktung zu einer nachhaltigen und tragfähigen Lösung wird.





## BESCHREIBUNG

Diese gepflegte Praxisfläche mit ca. 280 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine funktionale Raumstruktur und eine hochwertige Teilmöblierung. Helle Behandlungs- und Untersuchungsräume, ein repräsentativer Empfang, Laborbereiche sowie zusätzliche Nebenräume bieten ideale Voraussetzungen für medizinische und therapeutische Nutzungen.

Zwei WCs und eine Teeküche sorgen für reibungslose Abläufe. Der Standort ist etabliert im medizinischen Umfeld und bietet langfristiges Potenzial für verschiedene Fachrichtungen.

**2.350€**  
KALTMIETE

zzgl. 750 € Nebenkosten



## DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN AUF EINEN BLICK



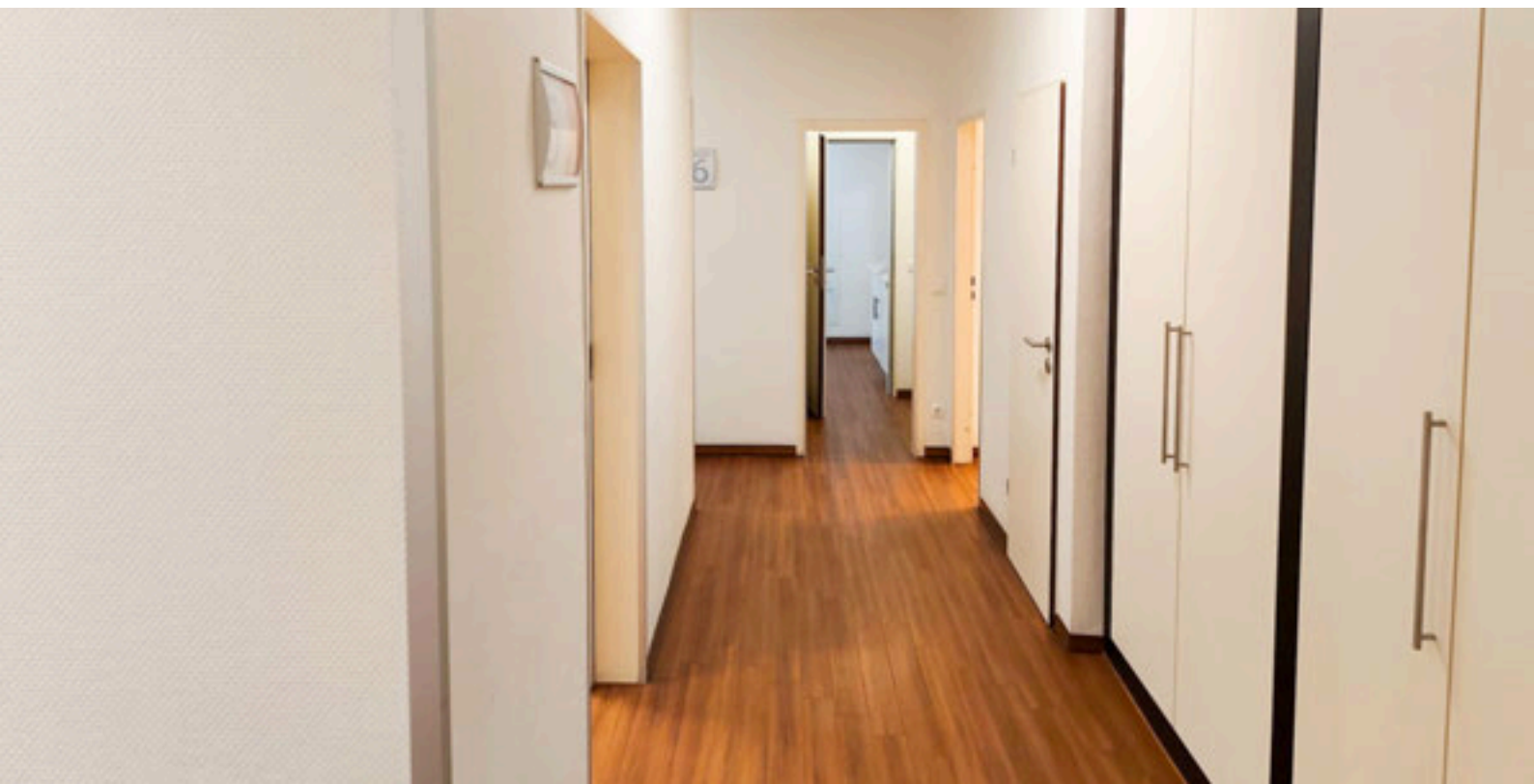
<b>Objektyp</b>	Praxisräume / Ärztehaus
<b>Nutzfläche</b>	ca. 280 m <sup>2</sup> Praxisräume
<b>Räumlichkeit</b>	2x Hauptbehandlungsräume mit separater Umkleide/WC, div. Räume für Labor/Röntgen/Untersuchung
<b>Standort</b>	Duisburg
<b>Baujahr Immobilie</b>	1920
<b>Energieausweis</b>	In Erstellung
<b>Endenergieverbrauch</b>	-
<b>Energieausweis gültig bis</b>	-
<b>Kaltmiete</b>	2.350€
<b>Nebenkosten</b>	750€
<b>Kaution</b>	5.000€
<b>Parkplatz</b>	Anmietbar



## WILLKOMMEN IN IHRER PRAXIS

Diese Praxisräume bieten eine klare Struktur, helle Zimmer und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Der großzügige Empfangsbereich, funktionale Behandlungsräume sowie ergänzende Labor- und Nebenräume ermöglichen einen effizienten und professionellen Praxisbetrieb.

Durch die gute Erreichbarkeit und das etablierte medizinische Umfeld ist der Standort ideal für verschiedene Fachrichtungen geeignet.







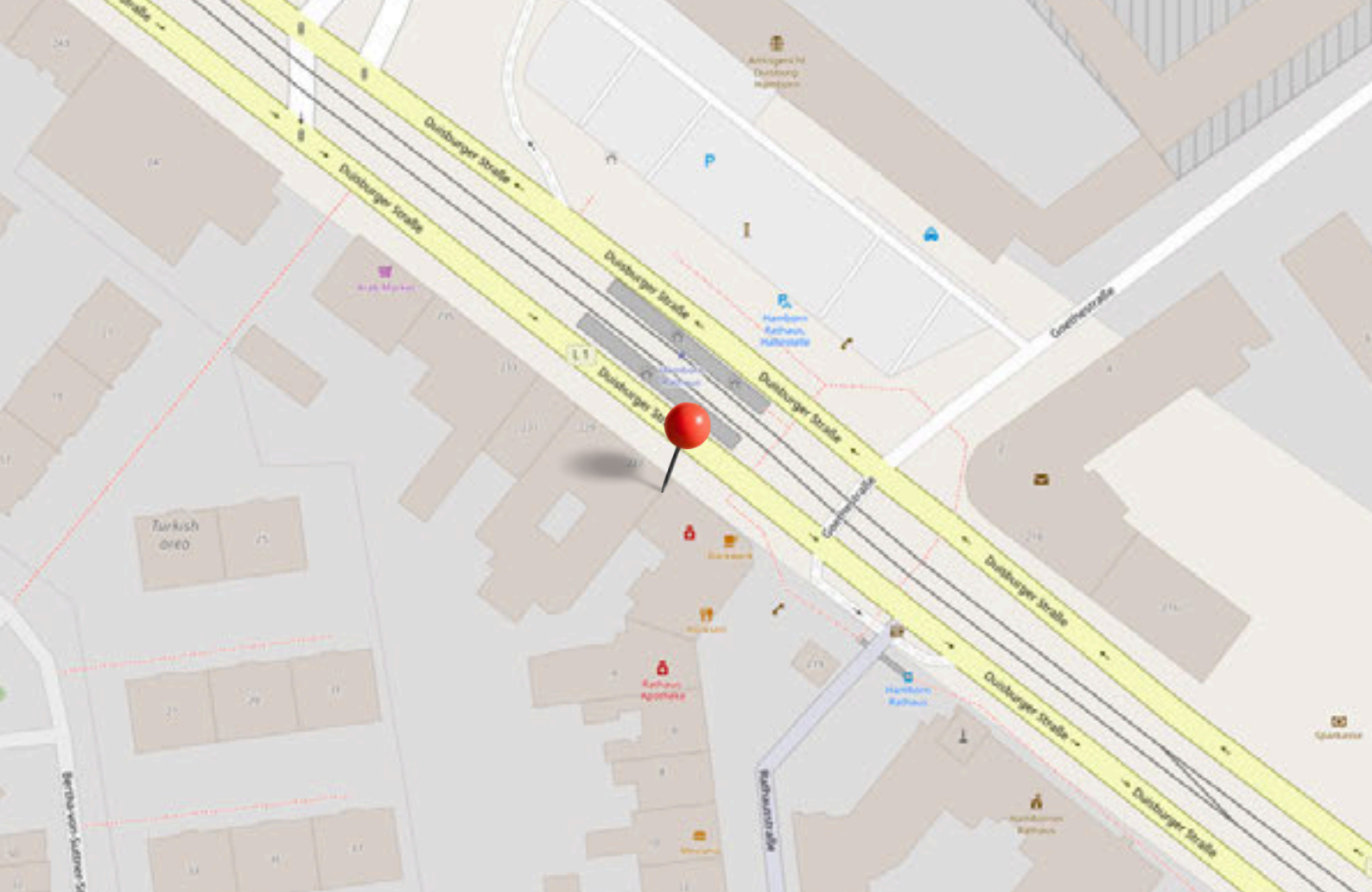
# Lage

Die Praxis befindet sich in einem zentral gelegenen Stadtteil von Duisburg und bietet damit kurze Wege, eine gute Erreichbarkeit und eine solide Infrastruktur. In den umliegenden Straßen finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere medizinische Anbieter – ideal für Patienten und Mitarbeiter.

Auch kleine Cafés, lokale Geschäfte und Dienstleister befinden sich in direkter Nähe und sorgen für ein lebendiges, aber gut strukturiertes Umfeld. Für kurze Pausen bieten nahegelegene Grünflächen und kleinere Parks angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Nahversorgung und schnellen Wegen macht diesen Standort besonders attraktiv für einen langfristigen und erfolgreichen Praxisbetrieb. Hier trifft praktische Erreichbarkeit auf ein funktionales und patientenfreundliches Umfeld.

Die gute Sichtbarkeit an einer frequentierten Straße erhöht zusätzlich die Präsenz der Praxis. Gleichzeitig ermöglichen die umliegenden medizinischen Einrichtungen wertvolle Synergien für verschiedene Fachrichtungen.



Kartenausschnitt: © OpenStreetMap-Mitwirkende,  
[www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten schnelle Verbindungen in die umliegenden Stadtteile sowie ins Zentrum.

Regionale S-Bahn-Stationen sind zügig erreichbar und bieten direkte Anschlüsse nach Düsseldorf, Wuppertal und weitere wichtige Wirtschaftsstandorte. Für Autofahrer stehen mehrere nahegelegene Autobahnen zur Verfügung, die eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet und den Flughafen ermöglichen.

Trotz der zentralen Lage ist das direkte Umfeld angenehm strukturiert und gut nutzbar.

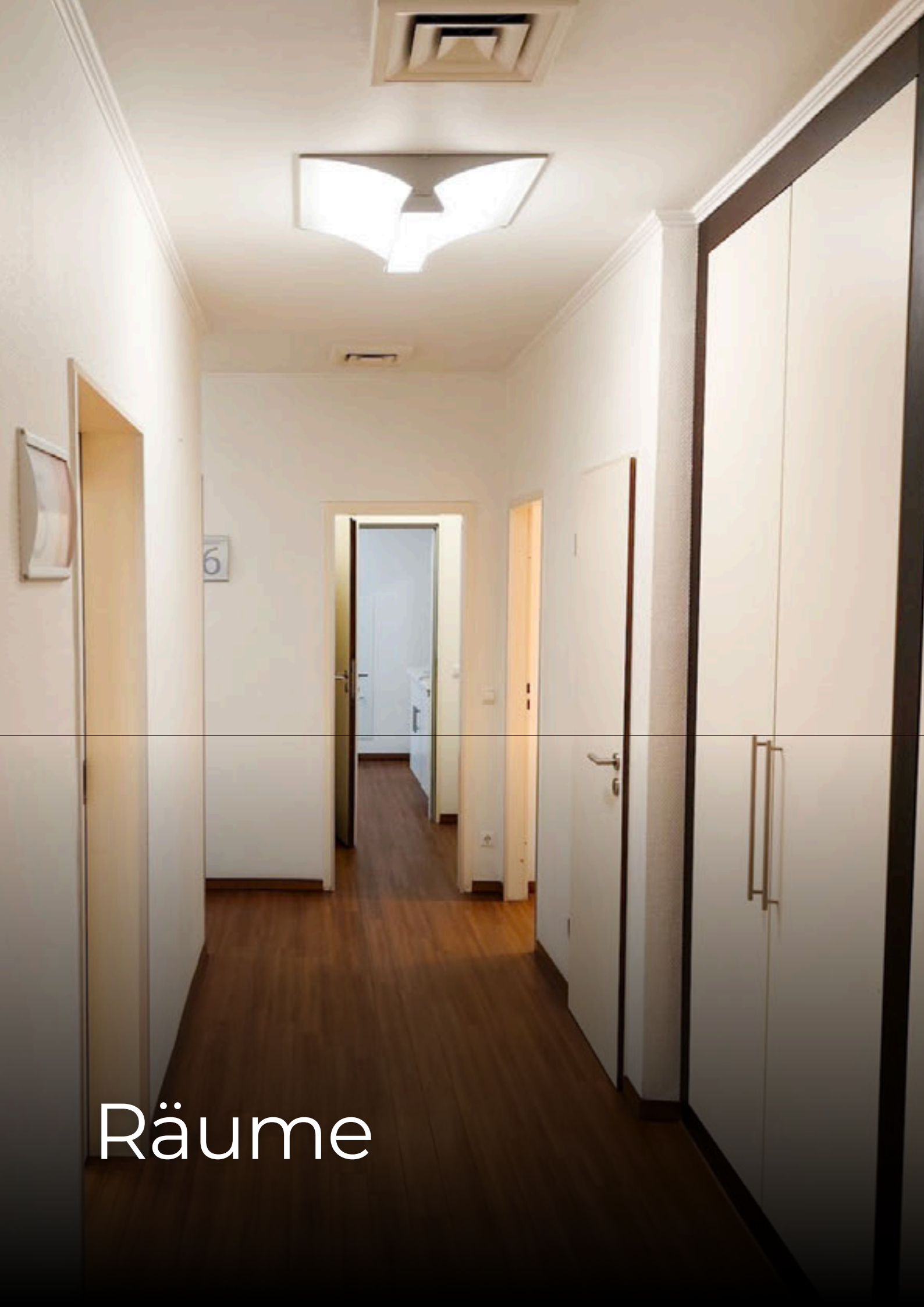


# Impressionen

Jeder Raum vermittelt einen Eindruck von Klarheit und Funktionalität. Die hellen, gut strukturierten Bereiche schaffen eine angenehme Atmosphäre, die sowohl Patienten als auch Mitarbeitern ein ruhiges und professionelles Umfeld bietet.

Moderne Einbauten, praktische Arbeitsflächen und lichtdurchflutete Zimmer zeigen, wie vielseitig die Praxisräume genutzt werden können. Die klare Gestaltung unterstützt effiziente Abläufe und verleiht der Praxis eine einladende, zeitgemäße Wirkung.





Räume

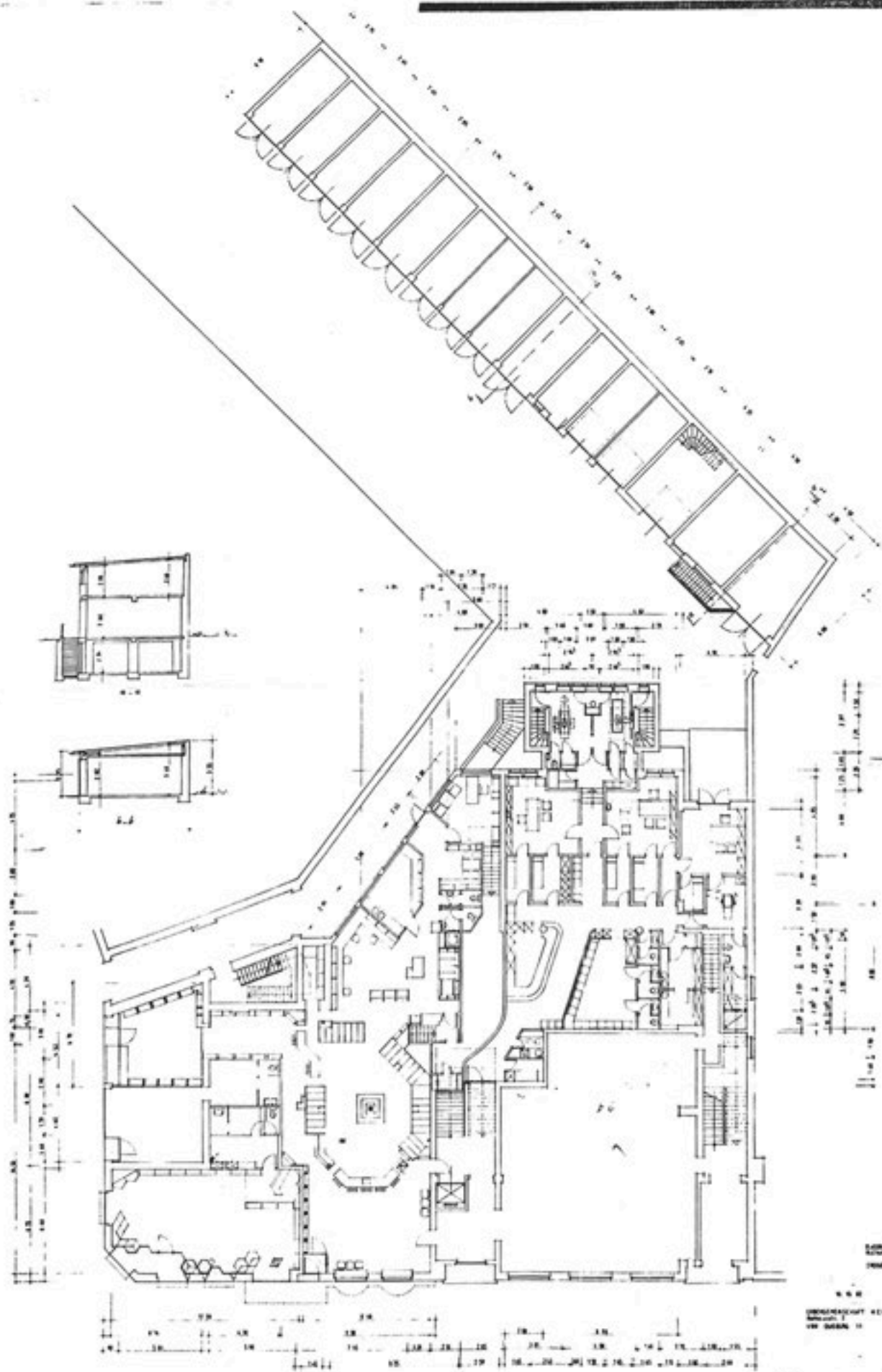












COMMENTS TO THE  
DESIGNER  
N.B. 1. 1. 1.  
UNDESIGNATED AREAS  
SHOWN IN  
THE DESIGN 11





# MASSGESCHNEIDERTE FINANZIERUNGSLÖSUNGEN FÜR IHR ZUHAUSE -



- ☒ **1. Kontaktaufnahme**  
Sie haben sich bei uns gemeldet – der erste Schritt ist gemacht!
- ☒ **2. Objektauswahl**  
Sie haben sich für eine Immobilie entschieden – ein spannender Moment!
- ☒ **3. Besichtigung**  
Ein Besichtigungstermin wurde erfolgreich vereinbart und durchgeführt.
- ☒ **4. Finanzierung mit BauFi24**  
Jetzt geht's an die Finanzierung: Persönlich. Transparent. Maßgeschneidert.

Scannen Sie den QR-Code, um direkt Ihre individuelle Finanzierungsberatung zu starten!



- ☒ **5. Notartermin**  
Bei erfolgreicher Finanzierungszusage vereinbaren wir den Termin zur finalen Beurkundung.

- ☒ **Feste Ansprechpartner**
- ☒ **TOP-Konditionen mit persönlicher Beratung**

- ☒ **Keine Extra-Kosten**
- ☒ **Garantiert individuell und unabhängig**



In Partnerschaft mit

**BAUFI 24** 

## **1.0 Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)**

**1.1 Geltungsbereich** Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Maklerverträge zwischen der Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt) (nachfolgend „Makler“) und Käufern, Verkäufern, Mietern, Vermietern, Investoren sowie sonstigen Auftraggebern im Bereich der Immobilienvermittlung, einschließlich der Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Abweichende oder ergänzende Bedingungen des Kunden gelten nur, wenn sie ausdrücklich schriftlich anerkannt wurden.

### **1.2 Leistungen des Makler**

Der Makler vermittelt oder weist Gelegenheiten zum Abschluss von Kauf-, Miet- oder sonstigen Verträgen über Immobilien nach. Er erbringt darüber hinaus Beratungs-, Marketing- und Präsentationsleistungen im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften. Selbständige Immobilienmakler können im Namen und auf Rechnung der Häuserhelden UG tätig werden.

**1.3 Vertragsschluss** Ein Maklervertrag kommt zustande durch

- ausdrückliche Vereinbarung (z. B. Unterschrift, E-Mail-Bestätigung) oder
- konkludentes Handeln, wenn die Maklerdienste in Kenntnis der Provisionspflicht in Anspruch genommen werden (z. B. Anforderung eines Exposés oder Vereinbarung einer Besichtigung).

Die Textformpflicht gemäß § 656a BGB gilt nur für Maklerverträge über Wohnimmobilien (Wohnungen und Einfamilienhäuser). Bei Gewerbeobjekten kann der Maklervertrag formfrei, auch mündlich oder durch konkludentes Handeln, zustande kommen.

Rechtsprechung:

- BGH, Urteil vom 13.12.2001 – III ZR 296/00: Maklervertrag kann formfrei, auch durch schlüssiges Verhalten, zustande kommen.
- BGH, Urteil vom 07.07.2005 – III ZR 397/04: Vertragsschluss auch durch Inanspruchnahme der Maklerdienste möglich.
- BGH, Urteil vom 28.05.2020 – I ZR 40/19: Anforderung eines Exposés in Kenntnis der Provisionspflicht führt zum konkludenten Vertrag.

**1.4 Provision** Für Mietverträge oder gewerbliche Objekte (z. B. Büro-, Laden- oder Industrieflächen) kann eine abweichende Provision vereinbart werden; es gilt der im Exposé oder Inserat genannte Satz.

Bei Gewerbeimmobilien erfolgt keine hälftige Teilung der Provision; sie wird individuell vereinbart.

### **1.5 Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages**

Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben, rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird, sofern der Grund nicht vom Makler zu vertreten ist.

**1.6 Verbot der Weitergabe von Informationen** Sämtliche vom Makler übermittelten Informationen (Exposés, Daten, Angebote usw.) sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Maklers unzulässig.

Verstößt der Kunde hiergegen und schließt ein Dritter infolge der Informationsweitergabe einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision inkl. MwSt. zu leisten.

**1.7 Doppeltätigkeit** Bei gewerblichen Miet- oder Kaufobjekten darf der Makler für beide Parteien tätig werden, sofern eine Interessenkollision ausgeschlossen ist.

**1.8 Haftung** Der Makler haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Bei leichter Fahrlässigkeit haftet er nur für wesentliche Vertragspflichten sowie für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit.

Alle Objektangaben stammen vom Verkäufer oder Dritten. Sie werden sorgfältig geprüft, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt der Makler jedoch keine Gewähr, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen.

**1.9 Urheberrechte** Alle Exposés, Fotografien, Texte, Grundrisse und sonstigen Unterlagen des Maklers sind urheberrechtlich geschützt. Eine Nutzung, Vervielfältigung oder Weitergabe ohne ausdrückliche Zustimmung ist untersagt.  
Bildquellen: eigene Produktion / ggf. Google Inc. / Google Maps (sofern angegeben).

#### **1.10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser AGB oder des Maklervertrages unwirksam oder undurchführbar sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine Regelung als vereinbart, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt.

#### **1.11. Gerichtsstand / Rechtswahl**

Für Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliche Sondervermögen im Sinne des § 14 BGB gilt der Gerichtsstand Düsseldorf als vereinbart.

## **2.0 Datenschutzhinweise gemäß Art. 13, 14 DSGVO**

### **Verantwortlicher**

Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt), vertreten durch die Geschäftsführung,  
Fürker Str. 47 A, 42697 Solingen,  
E-Mail: DSGVO@haeuserhelden.de, Telefon: 0151 24155807

### **Zweck und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung**

Wir verarbeiten personenbezogene Daten (z. B. Name, Kontaktdaten, Objektinformationen, Finanzierungsangaben) zur Erfüllung und Durchführung von Maklerverträgen, zur Immobilienvermittlung sowie zur Anbahnung von Kauf-, Miet- oder sonstigen Verträgen über Immobilien.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten kann auch Ansprechpartner von Unternehmen betreffen (z. B. Name, geschäftliche Kontaktdaten, Position), soweit dies zur Durchführung von Immobiliengeschäften im gewerblichen Bereich erforderlich ist.

### **Datenweitergabe:**

- an Kaufinteressenten, Verkäufer, Notare, Finanzierungsdienstleister und sonstige Vertragspartner, soweit dies zur Durchführung des Auftrags erforderlich ist,
- an Dienstleister (z. B. IT-Dienstleister, Fotografen) im Rahmen einer Auftragsverarbeitung,
- an Drittländer (z. B. USA) nur bei Vorliegen geeigneter Garantien (z. B. EU-Standardvertragsklauseln) oder mit Ihrer Einwilligung.

### **Rechtsgrundlagen:**

Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Vertragserfüllung),  
Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO (Erfüllung gesetzlicher Pflichten),  
Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse an Vermarktung und Analyse),  
Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO (Einwilligung, z. B. für Newsletter oder Cookies).

### **Speicherdauer:**

Personenbezogene Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies zur Erfüllung des Maklervertrages oder gesetzlicher Aufbewahrungspflichten erforderlich ist.

Nach Wegfall des Zweckes oder Ablauf gesetzlicher Aufbewahrungsfristen werden die Daten gelöscht, sofern keine Einwilligung zur weiteren Speicherung vorliegt.

### **Ihre Rechte:**

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch, Datenübertragbarkeit sowie den Widerruf erteilter Einwilligungen.

Diese Rechte ergeben sich insbesondere aus den Artikeln 15 bis 21 DSGVO.

Zudem steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde zu (z. B. Landesbeauftragte für Datenschutz NRW).

Bei rein juristischen Personen (z. B. GmbH, UG, AG), bei denen keine personenbezogenen Daten verarbeitet werden, findet die DSGVO keine Anwendung.



### **3.0 Widerrufsbelehrung für Verbraucher**

#### **Hinweis:**

Das folgende Widerrufsrecht gilt ausschließlich für Verbraucher im Sinne des § 13 BGB.

Bei Verträgen mit Unternehmern (§ 14 BGB), insbesondere im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Nachweis von Gewerbeimmobilien, besteht kein gesetzliches Widerrufsrecht.

#### **Widerrufsrecht**

Verbraucher im Sinne von § 13 BGB, die mit uns einen Maklervertrag im Fernabsatz (z. B. per E-Mail, Internet, Telefon) schließen, haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Frist beträgt 14 Tage ab Vertragsabschluss.

Um den Widerruf auszuüben, senden Sie uns

(Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt), Fürker Str. 47 A, 42697 Solingen, E-Mail: kontakt@haeuserhelden.de) eine eindeutige Erklärung (z. B. Brief oder E-Mail).

#### **Folgen des Widerrufs**

Dieses Widerrufsrecht gilt ausschließlich für Verbraucher im Sinne von § 13 BGB.

Bei Verträgen mit Unternehmern (§ 14 BGB), insbesondere im Zusammenhang mit Gewerbeimmobilien, besteht kein gesetzliches Widerrufsrecht.

#### **Muster-Widerrufsformular**

An: Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt), Fürker Str. 47 A, 42697 Solingen

E-Mail: kontakt@haeuserhelden.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen.

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum / Unterschrift:

---

Stand: November 2025

© Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt) – Alle Rechte vorbehalten.

# Impressum

Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt)  
Firmensitz: Fürker Str. 47A, 42697 Solingen

Kontakt:

Tel.: 0151 2415 5807  
E-Mail: [kontakt@haeuserhelden.de](mailto:kontakt@haeuserhelden.de)  
Web: [www.haeuserhelden.de](http://www.haeuserhelden.de)

Registereintrag: Amtsgericht Düsseldorf | HRB 108458

Geschäftsführer:  
Daniel Kircher

Gewerbeerlaubnis:  
Erlaubnis zur Immobilienvermittlung gemäß § 34c GewO  
Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Düsseldorf  
Worringer Str. 138, 40210 Düsseldorf

Berufshaftpflichtversicherung:  
Allianz Versicherungs-AG  
10900 Berlin  
Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland

Bankverbindung:  
Sparkasse Solingen | IBAN: DE27 3425 0000 1000 1244 44 | BIC: SOLSDE33XXX

Social Media:  
Instagram: @haeuserhelden  
LinkedIn: Häuserhelden UG

Urheberrecht:  
Alle Inhalte dieses Exposés (Texte, Bilder, Grafiken, Grundrisse) sind urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung ohne schriftliche Genehmigung der Häuserhelden UG ist nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte zu Vermittlungszwecken ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung erlaubt.

Haftungshinweis:  
Die Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung vorbehalten.



Diese Praxis liegt zentral und ist hervorragend erreichbar. Die funktionale Raumaufteilung und der gepflegte Zustand bieten ideale Voraussetzungen für verschiedene medizinische Fachrichtungen.

Ein Standort,  
der überzeugt

Ob für den direkten Betrieb oder individuelle Konzepte – die Fläche bietet vielseitiges Potenzial für einen modernen Praxisalltag.