Physiotherapie Christiane Hubert

Moderne Physiotherapiepraxis mit Kassenzulassung zur Übernahme

Königstraße 104, 58300 Wetter an der Ruhr

ca. 180 m²
Praxisfläche

4
Behandlungsräume

2023
modern eröffnet

Verkaufs-Exposé | Verkauf auf Verhandlungsbasis | Angaben nach Verkäuferinformationen

1. Executive Summary

Physiotherapie Christiane Hubert ist eine moderne, voll ausgestattete Physiotherapiepraxis in zentraler Lage von Wetter an der Ruhr. Die Praxis wurde am **01.10.2023** eröffnet und bietet eine sehr attraktive Grundlage für eine direkte Fortführung sowie für einen gezielten Ausbau des Standortes.

Verkauft werden der laufende Praxisbetrieb inklusive Inventar, Praxiswert/Geschäftswert, Patientenkartei im rechtlich zulässigen Rahmen, Website, Telefonnummer, Markenauftritt sowie weitere übertragbare Praxisbestandteile. Die Praxis verfügt über eine offizielle Kassenzulassung und behandelt Kassen- und Privatpatienten.

Adresse **Königstraße 104, 58300 Wetter an der Ruhr**	**Gesamtfläche** **ca. 179,89 m² / rund 180 m²**	**Raumangebot** **4 Behandlungsräume plus Empfang, Wartebereiche, Nebenräume**
Zulassung **offizielle Kassenzulassung vorhanden**	**Nachfrage** **ca. 1-2 Monate Wartezeit für Neupatienten**	**Übergabe** **ab sofort möglich, spätestens 01.01.2027**
Miete **1.530 EUR zzgl. 210 EUR NK, Gas/Strom separat**	**Preis** **Verhandlungsbasis**	**Einarbeitung** **begleitete Übergabe durch Inhaberin möglich**

Positionierung: hochwertig ausgestattete, sichtbare und nachfragestarke Physiotherapiepraxis mit moderner Substanz, eingeführtem Standort und deutlichem Wachstumspotenzial durch Ausbau des Teams.

2. Objekt, Standort und Außenwirkung

Die Praxis befindet sich in einer sehr gut sichtbaren Gewerbeeinheit in zentraler Lage im Ortskern von **58300 Wetter an der Ruhr**. Die großzügige Schaufensterfront, die professionelle Praxisbeschriftung und die zentrale Adresse an der Königstraße schaffen eine starke Präsenz im Straßenbild.

Die Lage ist verkehrsgünstig. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Praxis beziehungsweise in unmittelbarer Nähe. Im Umfeld sind weitere medizinische und therapeutische Strukturen vorhanden, was den Standort für Patienten und Zuweiser attraktiv macht.

Sichtbare Schaufensterfront im Ortskern

Professionelle Außenwirkung und Markenpräsenz

Eingangsbereich mit direktem Zugang

Großzügiger, heller Eingangs- und Wartebereich

3. Flächen und Raumaufteilung

Die Praxis verfügt über ca. **179,89 m²** Gesamtfläche, gerundet ca. **180 m²** Praxisfläche auf zwei Ebenen. Die Flächenangaben basieren auf dem vorliegenden Grundriss.

Ebene	Fläche	Wesentliche Nutzung
Erdgeschoss	ca. 97,46 m²	Eingang/Warten, Behandlung 4, Personal, Lager, Nebenraum, WC Personal
Obergeschoss	ca. 82,43 m²	Rezeption/Warten, Behandlung 1-3, Nebenraum, WC Patient
Gesamt	ca. 179,89 m²	rund 180 m² Praxisfläche

Erdgeschoss	Fläche
Eingang / Warten	47,71 m²
Behandlung 4	22,91 m²
Personalraum	10,61 m²
Lager	6,38 m²
Nebenraum	2,79 m²
WC Personal	7,06 m²
Summe	97,46 m²

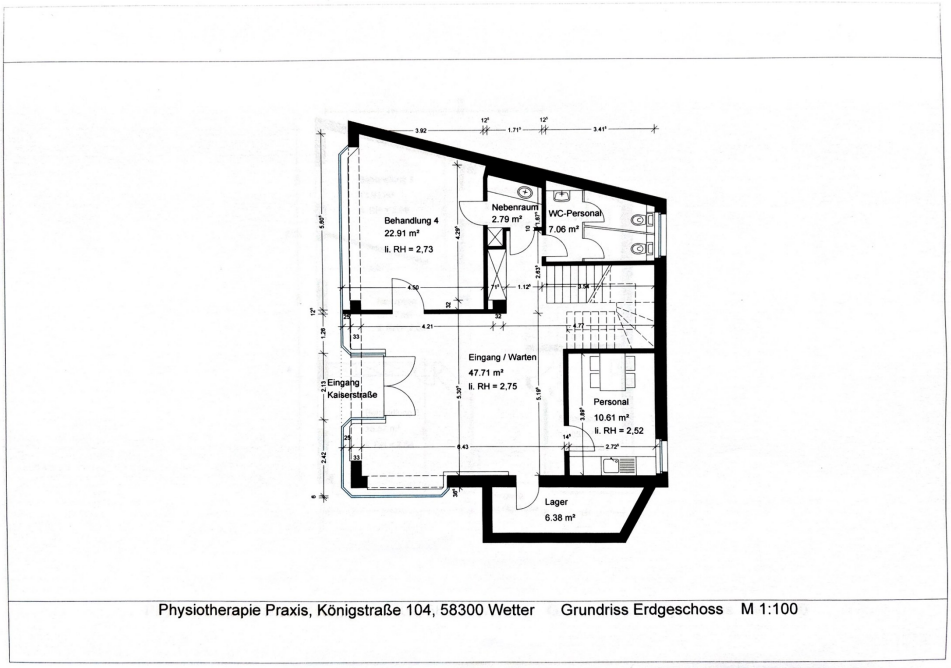
Obergeschoss	Fläche
Rezeption / Warten	33,37 m²
Behandlung 1	11,85 m²
Behandlung 2	15,57 m²
Behandlung 3	13,93 m²
Nebenraum	3,69 m²
WC Patient	4,02 m²
Summe	82,43 m²

Die Raumstruktur bietet mit vier Behandlungsräumen, großzügigen Warte- und Empfangsbereichen sowie mehreren Funktionsflächen eine sehr gute Grundlage für einen professionellen Praxisbetrieb.

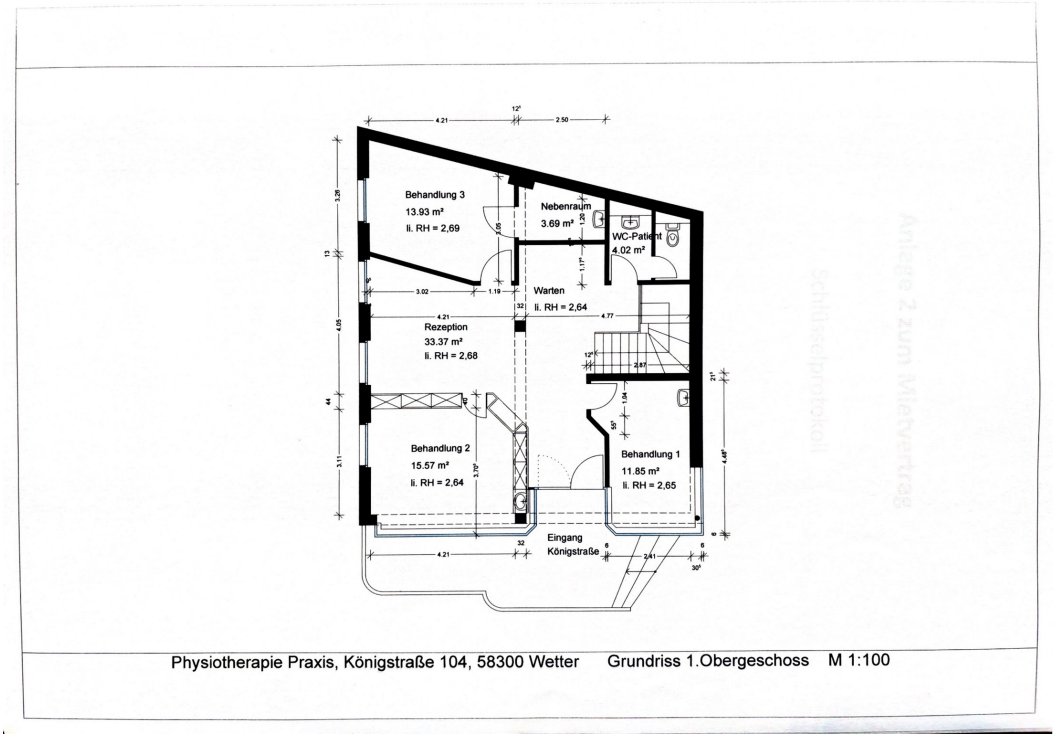
4. Grundrisse

Die Grundrisse zeigen die funktionale Aufteilung auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss bildet den repräsentativen Eingangsbereich; im Obergeschoss befinden sich der Rezeptions-/Wartebereich und drei weitere Behandlungsräume.

Erdgeschoss



Obergeschoss



5. Ausstattung und Inventar

Die Praxis wurde im Zuge der Eröffnung im Jahr 2023 modern eingerichtet. Die wesentlichen Geräte und Ausstattungsgegenstände sind noch keine drei Jahre alt und befinden sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Die vorhandene Ausstattung ermöglicht eine direkte Fortführung des Praxisbetriebs ohne umfangreiche Anfangsinvestitionen.

Zum Inventar gehören unter anderem:

- mehrere moderne, höhenverstellbare Behandlungsbänke
- vollständig eingerichtete Behandlungsräume
- Rezeptions-, Empfangs- und Wartebereichsmöblierung
- Therapiehocker, Behandlungsmobiliar und Lagerungszubehör
- Fango-/Wärmeausstattung und therapeutische Wärmegeräte
- Posturomed sowie Trainings- und Therapiegeräte
- Gymnastik-, Übungs- und Praxismaterial
- Regale, Schranksysteme, Stauraumlösungen sowie Nebenraumausstattung
- Website, Telefonnummer und Markenauftritt der Praxis

Die genaue Inventarliste kann im weiteren Prozess abgestimmt und dem Kaufvertrag als Anlage beigefügt werden.

6. Praxisbetrieb, Nachfrage und Wachstumspotenzial

Die Praxis wird aktuell von der Inhaberin sowie einer angestellten Physiotherapeutin betrieben. Die Inhaberin arbeitet derzeit ca. **25 bis 30 Stunden pro Woche**, die zusätzliche Physiotherapeutin ca. **8 Stunden pro Woche**. Eine Reinigungskraft ist auf Minijob-Basis tätig. Die angestellte Physiotherapeutin kann gegebenenfalls übernommen werden.

Die Nachfrage ist sehr hoch. Für Neupatientinnen und Neupatienten bestehen aktuell Wartezeiten von ca. **ein bis zwei Monaten**. Die Praxis verfügt über eine bestehende Patientenkartei und behandelt sowohl Kassen- als auch Privatpatienten.

Die Umsätze waren in den vergangenen Jahren stetig steigend. Konkrete Umsatz- und Ergebniszahlen werden nicht öffentlich ausgewiesen und können im persönlichen Gespräch mit ernsthaften Interessenten erläutert werden. Das aktuelle Umsatzniveau ist vor allem durch die derzeit bewusst begrenzte personelle Besetzung geprägt.

Wachstumspotenzial
Die vorhandenen Räume werden personell derzeit nicht voll ausgeschöpft. Daraus ergibt sich erhebliches Potenzial für eine Übernehmerin oder einen Übernehmer mit Ausbauambition.

- Ausbau des therapeutischen Teams und stärkere Auslastung der vier Behandlungsräume
- Erweiterung der Öffnungszeiten und Ausbau von Privat- und Selbstzahlerleistungen
- zusätzliche Therapie-, Trainings- und Präventionsangebote
- mögliche Erweiterung um zusätzliche Flächen im Untergeschoss
- Kooperationen mit Ärzten, Gesundheitsdienstleistern und Unternehmen im Umfeld

Empfangsbereich als professioneller Anlaufpunkt

Helle Behandlungsräume mit moderner Ausstattung

7. Mietkonditionen, Verkauf und Übergabe

Die Praxisräume sind gemietet. Der bestehende Mietvertrag kann übernommen werden. Der Mietvertrag wurde zum **01.01.2023** geschlossen; die ursprüngliche Mindestvertragslaufzeit betrug ein Jahr. Danach läuft das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von **sechs Monaten** fort.

Position	Betrag / Angabe
Monatsmiete	1.530 EUR
Nebenkosten	210 EUR
Summe Miete/Nebenkosten	1.740 EUR
Zusatzkosten	Gas und Strom separat
Mietvertragsübernahme	möglich
Kündigungsfrist	6 Monate

Gegenstand des Verkaufs:

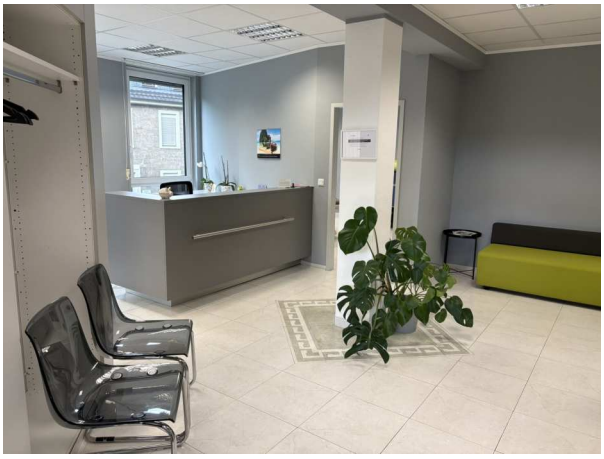
- laufender Praxisbetrieb der Physiotherapie Christiane Hubert
- vollständiges Praxisinventar und Praxiseinrichtung
- moderne Behandlungsbänke, Therapiegeräte und Ausstattung
- Praxiswert / Geschäftswert
- Patientenkartei im rechtlich zulässigen Rahmen
- Website, Telefonnummer, Markenauftritt und Praxisname
- übertragbare organisatorische Praxisbestandteile
- gegebenenfalls Übernahme der angestellten Physiotherapeutin

Der Verkauf erfolgt auf **Verhandlungsbasis**. Die Übergabe ist nach Vereinbarung ab sofort möglich, spätestens zum **01.01.2027**. Eine begleitete Übergabe und Einarbeitung durch die Inhaberin ist möglich.

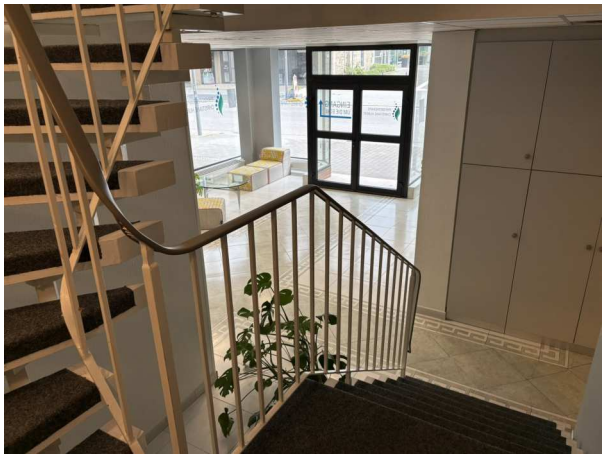
8. Bildergalerie - Empfang, Wartebereiche und Treppe

Großzügiger Wartebereich im Erdgeschoss

Rezeption und Arbeitsplatz



Wartebereich im Obergeschoss



Interne Erschließung der Ebenen

9. Bildergalerie - Behandlungsräume und Funktionsbereiche

Behandlungsraum mit moderner Liege

Heller Therapieraum mit Waschbereich

Funktionsbereich / Wärmeanwendungen

Gepflegter WC-Bereich

10. Zusammenfassung der Investment-Highlights

Kassenzulassung **vorhanden**	**Patientenkartei** **bestehend, Übergabe rechtlich zulässig**	**Nachfrage** **1-2 Monate Wartezeit**
Ausstattung **modern, < 3 Jahre alt**	**Sichtbarkeit** **große Schaufensterfront**	**Wachstum** **Team- und Auslastungspotenzial**

Diese Praxis verbindet eine hochwertige Ausstattung, einen eingeführten Standort, eine attraktive zentrale Lage und eine aktuell noch nicht voll ausgeschöpfte Raumkapazität. Damit eignet sie sich besonders für Physiotherapeutinnen und Physiotherapeuten, bestehende Praxisinhaber oder Therapeutenteams, die eine moderne Praxis übernehmen und gezielt weiterentwickeln möchten.

Kurzbeschreibung für Interessenten
Moderne Physiotherapiepraxis mit Kassenzulassung, ca. 180 m² Fläche, vier Behandlungsräumen, bestehender Patientenkartei, moderner Ausstattung und sehr hoher Nachfrage in zentraler Lage von Wetter an der Ruhr. Verkauf auf Verhandlungsbasis; begleitete Übergabe möglich.

Kontakt / weitere Informationen:
Bei ernsthaftem Interesse können weitere Details, wirtschaftliche Kennzahlen, Inventarunterlagen und Abstimmungen zur Übergabe im persönlichen Gespräch bereitgestellt werden.

Hinweis: Diese Verkaufsunterlage wurde auf Basis der zur Verfügung gestellten Informationen erstellt. Alle Angaben sind ohne Gewähr und bedürfen einer vertraglichen, steuerlichen und rechtlichen Prüfung. Die Übertragung von Patientenkartei, Markenauftritt, Website, Telefonnummer, Zulassung und Vertragsverhältnissen erfolgt nur im rechtlich und vertraglich zulässigen Umfang.