



92368 Berg

Hervorragende Kapitalanlage!
Neuwertige Praxis mit langfristigem Mietvertrag!
Berg - Zentrum



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

476.160 €

Kaufpreis

158,72 m²

Nutzfläche

158,72 m²

Nutzfläche

6

Zimmer



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	158,72 m ²
Zimmer	6
Wohneinheiten	3
Gewerbeeinheiten	2

Allgemeine Infos

Gruppennummer	15
---------------	----

Preise & Kosten

Kaufpreis	476.160 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

Zustand

Baujahr	1983
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Die Praxis:

- Bekannte & beliebte Adresse: Praxis Weglöhner
- Angebot für Ergotherapie, Physiotherapie, Fitness, Heilkunde und Wellness
- Neuwertiger Zustand mit ansprechender Einrichtung
- Erdgeschoss mit eigenem Zugang - ca. 158,72 m² Nutzfläche
- 6 Außen-Stellplätze (zzgl. zum Kaufpreis lt. Exposé)
- Sehr gute Aufteilung durch zahlreiche Fenster – kaum innenliegende Räume
- Windfang, geräumiger Empfangsbereich und Back Office
- 5 Behandlungsräume sowie 1 Kursraum
- Heller Sozialraum
- Lagerraum
- Barrierefreies WC + allgemeines WC
- Sicherheit für Ihre Kalkulation: Grundlaufzeit des Mietvertrages bis Ende 2038 + 2 x Option mit 5 Jahren

Das Objekt:

- Baujahr 1983, Ziegel-Mauerwerk (36 cm), Bauqualität 1-A
- Durchgeführte Renovierungen:
- 2010 - 2024: Alle Fenster
- 2016: Dachdämmung
- 2022: Öl-Zentralheizung
- 2023: Gewerbe EG: Neu-Installation (Elektro oder Wasser), Fußbodenheizung
- Weitere Mieter im Objekt: 1. OG Zahnarzt-Praxis, 2. OG und DG Wohnungen

Energetische Daten:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer Kapitalanlage mit einem attraktiven Gewerbe-Mieter sucht, den hervorragenden Zustand der Praxis schätzt sowie die Sicherheit der langen Mietlaufzeit erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Gute, verkehrsgünstige Geschäftslage im Zentrum von Berg
- 92348 Berg
- Gefragter Wohn- und Geschäftsort zwischen den Zentren Nürnberg und Neumarkt
- Sehr gute Sichtbarkeit an der Hauptstraße
- Durch umliegende Geschäfte eine frequentierte Lage
- Sehr gute Infrastruktur im Ort: Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke, Supermärkte, Bäckerei, Metzgerei
- Hervorragender Freizeitwert: attraktives Hallenbad sowie kurzer Weg zum Alten Kanal
- Schnelle Anbindung an die Autobahn A3 (Auffahrt Oberölsbach) bzw. nach Neumarkt

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.



Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN









