



90537 Feucht

Praxisetage im Ärztehaus Feucht – 2 verbundene
 Arztpraxen mit gemeinsamer Anmeldung- ein Investment!



949.000 €

Kaufpreis

259 m²

Gesamtfläche

259 m²

Gesamtfläche

13

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH &
 Co. KG**

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	259 m ²
Bürofläche	259 m ²
Zimmer	13

Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	949.000 €
Aussen-Courtage	2,38%, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.10.2035
Baujahr (Haus)	2007
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	51.20



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Ca. 259 m² vermietete Gewerbefläche
 Ca. 30-40 m² Kellerraum
 1 PKW-Stellplatz direkt hinter dem Haus kann für 6000 € hinzu erworben werden
 Barrierefreier Zugang durch Personenaufzug
 Hochwertiger Granitboden
 Fussbodenheizung
 Elektrische Rolladen eingebaut
 Moderne und repräsentative Architektur
 Langfristig attraktiver Gesundheitsstandort
 Jahresnettokaltmiete: 41.640 €
 Vermietung unter anderem an das Klinikum Nürnberg
 Klimaanlage ist Eigentum des Mieters. Es entstehen keine Wartungskosten



Beschreibung

Exklusive Kapitalanlage im Ärztehaus Feucht – Vermietete Gewerbeetage mit nachhaltigem Ertrag

Zum Verkauf steht eine hochwertige Gewerbeeinheit, bestehend aus zwei Arztpraxen im 1. Obergeschoss eines etablierten Ärztehauses in Feucht. Die große Praxis wird als Allgemein-Arztpraxis geführt, Mieter ist das Klinikum Nürnberg. Die kleinere Praxis wird als MVZ für Nephrologie geführt. Diese Immobilie verbindet eine ausgezeichnete Lage, bonitätsstarke Mieter und langfristige Wertbeständigkeit – ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Kapitalanleger.

Hier geht es zum virtuellen Rundgang:

<https://tour.giraffe360.com/ef9d53bc9ad64b64a88c5e6bf030b31d>

Die Etage umfasst ca. 259 m² Fläche, , davon die Allgemein-Arztpraxis 187,58 m² mit einem ca. 30 m² großen Kellerraum , sowie einen PKW-Stellplatz. Der unmittelbar hinter dem Haus anliegende Stellplatz kann für 6000 Euro hinzu erworben werden. Die kleinere Praxis nebenan hat 71,89 m² und ein kleineres Kellerabteil. Die beiden Einheiten sind miteinander verbunden und haben eine gemeinsame Anmeldung in der Allgemein-Praxis. Ein Personenaufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Praxis.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, eine moderne, zeitlose Architektur, klimatisierte Räume, sowie einem hochwertigem Granitboden. Großzügige Fensterflächen schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld und unterstreichen den repräsentativen Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist die Vermietung unter anderem an das Klinikum Nürnberg. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 3.470 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 41.640 € entspricht.

Die gesamte Innenausstattung sowie die Klimaanlage sind Eigentum des Mieters. Für den Eigentümer entstehen dadurch keine Wartungs- oder Reparaturkosten – ein nicht zu unterschätzender Pluspunkt für eine wirtschaftliche und planbare Kapitalanlage.

Lage

Hervorragender Standort in der Metropolregion Nürnberg

Feucht zählt zu den wirtschaftlich starken Gemeinden der Metropolregion Nürnberg. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die Bundesautobahn 9, Bundesautobahn 6 und Bundesautobahn 73 sowie die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln machen den Standort besonders attraktiv. Ärztehäuser genießen aufgrund ihrer kontinuierlichen Nachfrage und ihrer stabilen Mieterstruktur eine hohe Wertbeständigkeit und gelten als besonders krisenresistente Immobilieninvestments.

Eine seltene Gelegenheit für Investoren, die Wert auf Sicherheit, Nachhaltigkeit und stabile Mieteinnahmen legen.

Sonstige Angaben

Hinweis: Die Bruttoanfangsrendite wurde auf Basis der aktuellen Jahresnettokaltmiete und des Kaufpreises berechnet. Erwerbsnebenkosten sowie laufende Bewirtschaftungskosten sind dabei nicht berücksichtigt.



jährl. Bewirtschaftungskosten:
Einheit 002 Allgemeinpraxis-187,58 m² - Gesamt Euro 9.328,97 davon
umlagefähige Kosten: Euro 7127,41
nicht umlagefähige Kosten: Euro 1.474,41
jährl. Rücklagenbildung: Euro 727,15
Rücklagen per 31.12.2025 dieser Einheit: 4.484,06

Einheit 003 Nephrologie -71,89 m² - Gesamt Euro 4.453,62 davon
umlagefähige Kosten: Euro 3.389,57
nicht umlagefähige Kosten: Euro 785,32
jährl. Rücklagenbildung: Euro 278,73
Rücklagen per 31.12.2025 dieser Einheit: 1.718,79

monatliches Hausgeld beider Einheiten incl. Erhaltungsrücklagen gesamt: 1148,56

Gesamtrücklagen der Immobilie: liegen per 31.12.2025 bei 46.866,00 €

Die Fassade wurde 2023 modernisiert.



























