Eltmann

# Großzügige Praxisfläche mit Wohnmöglichkeit - vielseitig nutzbar

*Objektnummer: 26161103a*




MIETPREIS: 4.100 EUR • ZIMMER: 20

Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26161103a |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 20 |
| Baujahr | 2001 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 4.100 EUR |
| Nebenkosten | 1.100 EUR |
| Büro/Praxen | Praxishaus |
| Gesamtfläche | ca. 513 m² |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 513.11 m² |
| Bürofläche | ca. 513 m² |

Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Auf einen Blick: Energiedaten

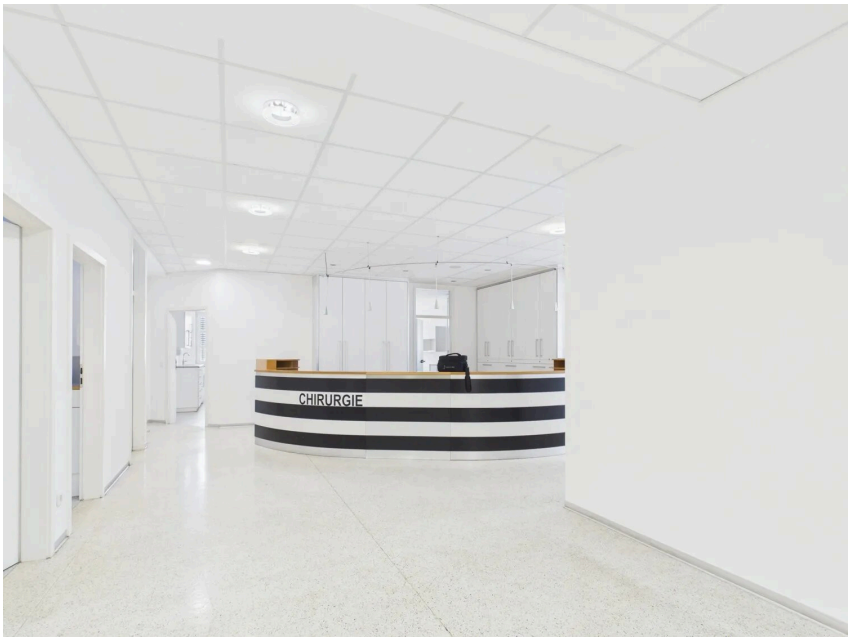
| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 27.09.2027 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Baujahr laut Energieausweis | 2001 |

Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Die Immobilie

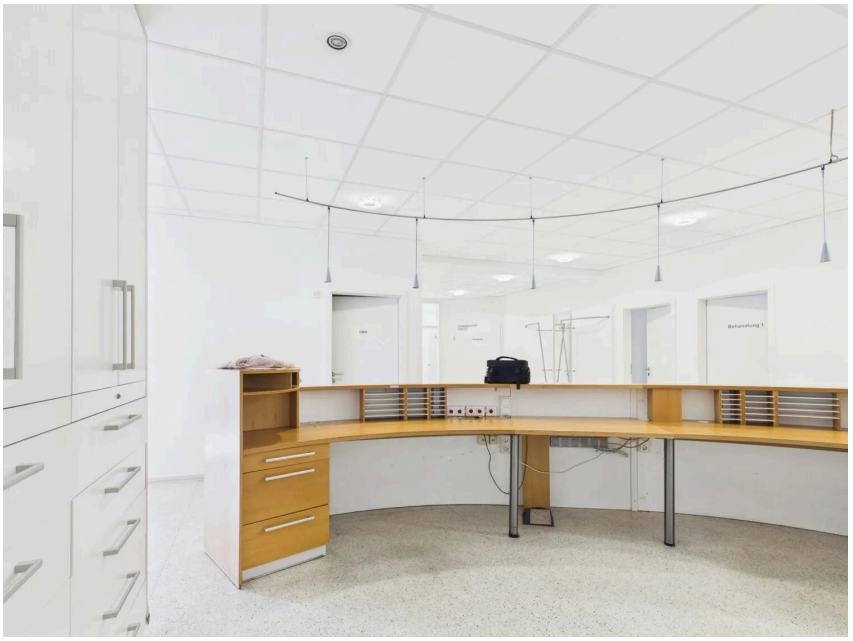




Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Die Immobilie



Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Die Immobilie





Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Die Immobilie





Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Die Immobilie





Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Die Immobilie





Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Die Immobilie

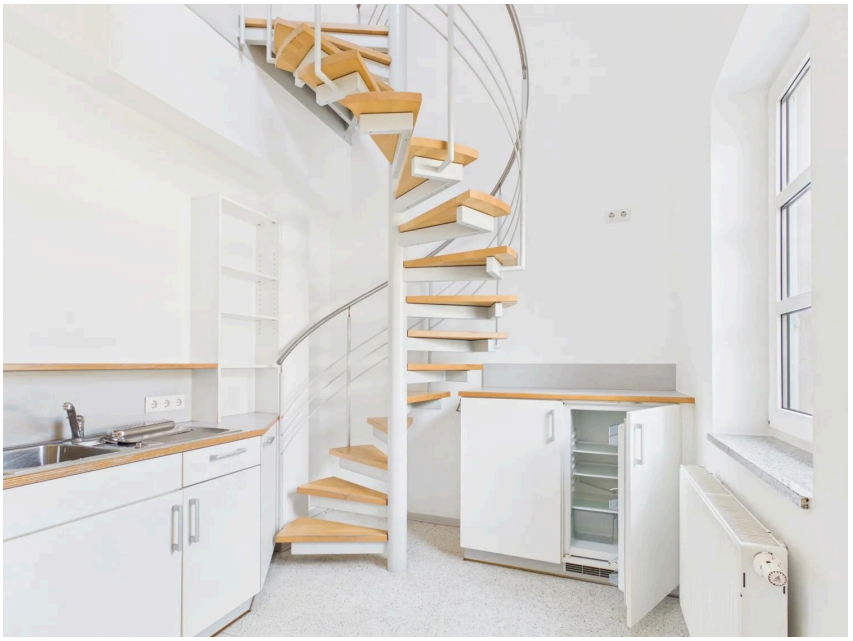




Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

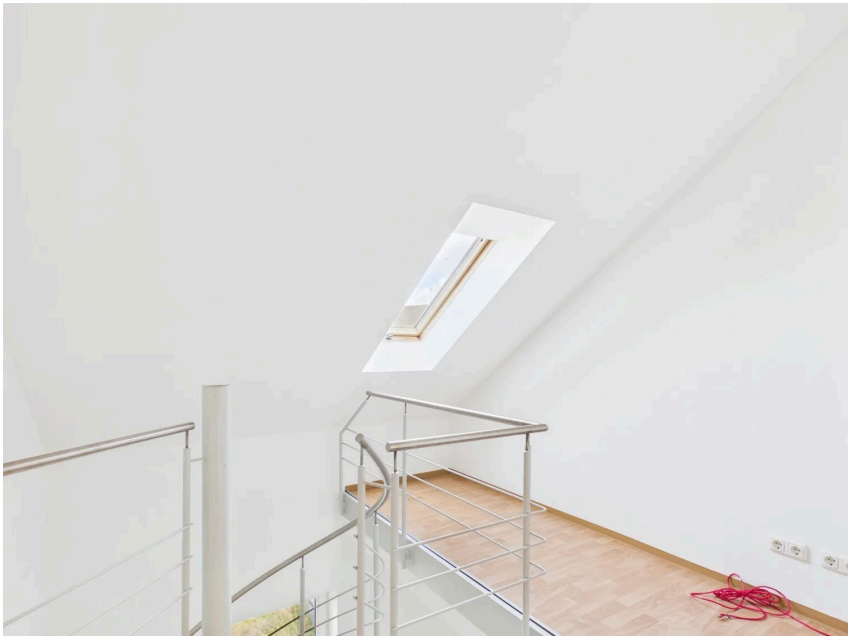
# Die Immobilie

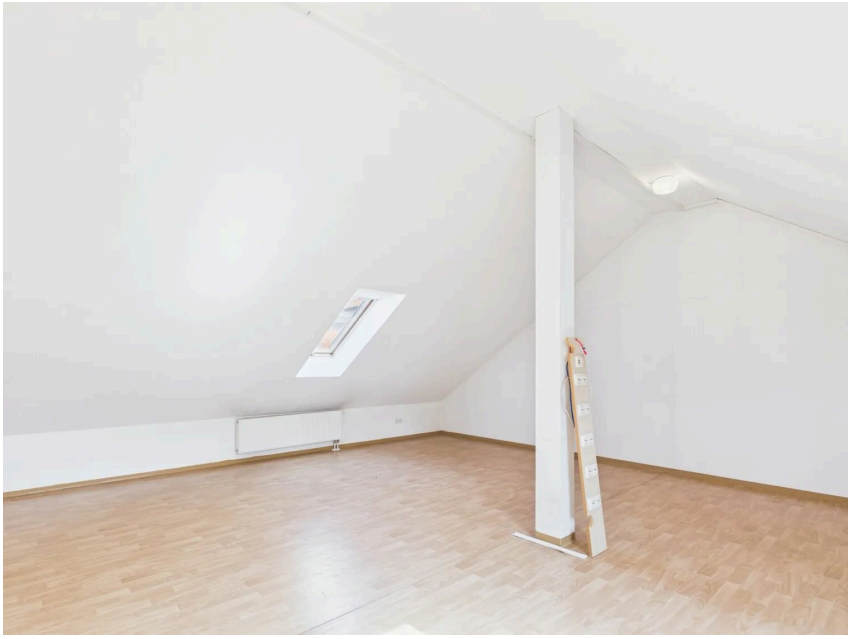




Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

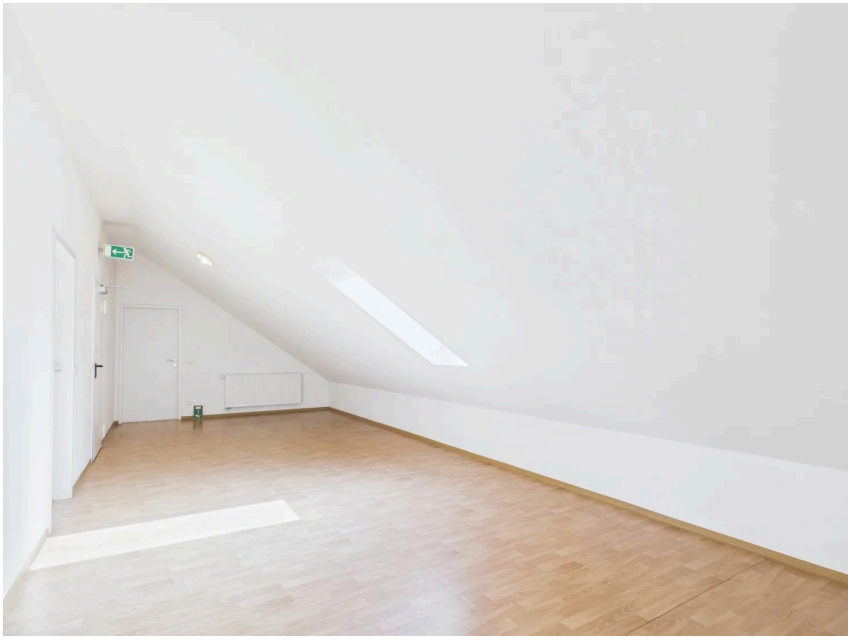
# Die Immobilie

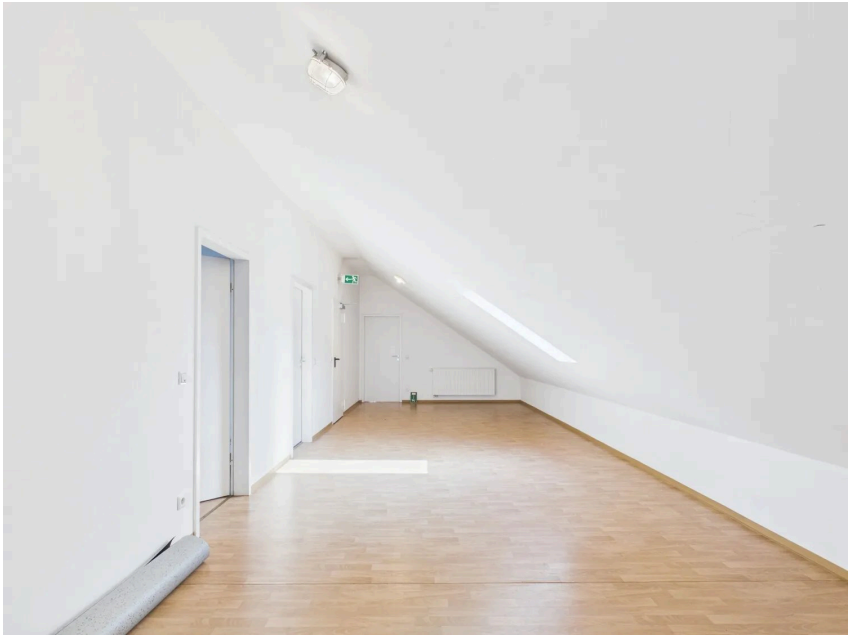




Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Die Immobilie





Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Ein erster Eindruck

Das gepflegte Gebäude aus dem Jahr 2001 zeichnet sich durch seine klare Architektur, das rote Dach und eine freundliche Fassadengestaltung aus. Auf einer Gesamtfläche von ca. 513 m² bietet die Immobilie großzügige Praxisräume mit einem Empfangsbereich, mehreren Behandlungszimmern und ergänzenden Funktionsflächen. Eine zusätzliche Wohnmöglichkeit im Dachgeschoss erweitert das Raumangebot. Damit bietet sich das Gebäude zur Miete für Praxisbetreiber und weitere gewerbliche Nutzer an.

Der Empfangsbereich bildet den zentralen Anlaufpunkt der Praxis. Die geschwungene Anmeldung mit warmen Holzelementen setzt einen einladenden Akzent und fügt sich harmonisch in die helle Gestaltung ein. Der angrenzende Flur erschließt die verschiedenen Räume auf kurzen Wegen und ermöglicht eine übersichtliche Orientierung.

Das Wartezimmer wirkt durch die hohen Fenster freundlich und lichtdurchflutet. Auch die Behandlungsräume sind funktional geschnitten und bieten Platz für unterschiedliche Arbeitsabläufe. Der OP-Saal ist mit gefliesten Wandflächen und eingelassenen Deckenleuchten ausgestattet. Insgesamt vermitteln die Praxisräume einen gepflegten, zweckmäßigen Eindruck und bieten eine gute Grundlage für die individuelle Gestaltung und Nutzung.

Eine Teeküche mit moderner Spüle sowie ein gepflegtes WC mit Tageslicht ergänzen das Raumangebot. Über eine filigrane Wendeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Dort befindet sich ein großzügiger Raum mit Dachschrägen und einem großen Fenster, der als Wohnmöglichkeit zur Verfügung steht. Der Bodenbelag und die Dacharchitektur verleihen diesem Bereich eine wohnliche Note. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach den individuellen Anforderungen und den baurechtlichen Gegebenheiten.

Die Immobilie verbindet funktional gestaltete Praxisräume mit ergänzenden Nebenflächen und einer zusätzlichen Wohnmöglichkeit. Die vorhandene Raumstruktur bietet eine interessante Grundlage für eine berufliche Nutzung, bei der ein separater Wohnbereich von Vorteil sein kann.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung einen Eindruck von den Räumlichkeiten und dem Potenzial der Immobilie zu verschaffen.

Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Bamberger Straße in Eltmann, einer Stadt im unterfränkischen Landkreis Haßberge. Der Standort verbindet die örtliche Infrastruktur mit einer guten regionalen Verkehrsanbindung und bietet damit geeignete Voraussetzungen für eine Praxis oder eine vergleichbare gewerbliche Nutzung.

Eltmann verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Auch die medizinische Versorgung ist vor Ort gewährleistet: Arztpraxen und eine Apotheke ergänzen die Infrastruktur. Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden. Damit bietet das Umfeld eine gute Ausgangslage für Beschäftigte, Besucher und Patienten.

Die Verkehrsanbindung ist insbesondere für den Individualverkehr vorteilhaft. Über die Bundesstraße B 26 bestehen Verbindungen in Richtung Bamberg und Schweinfurt. Die nahegelegene Autobahn A 70 mit der Anschlussstelle Eltmann ermöglicht eine zügige Weiterfahrt in beide Richtungen und verbindet den Standort mit dem überregionalen Straßennetz.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Eltmann angebunden. Regionale Buslinien verbinden die Stadt unter anderem mit Bamberg und Haßfurt. Ergänzend steht der Bahnhof Ebelsbach-Eltmann zur Verfügung, der sich außerhalb des Stadtzentrums befindet und weitere Möglichkeiten für den regionalen Bahnverkehr eröffnet.

Insgesamt bietet der Standort eine zweckmäßige Verbindung aus örtlicher Versorgung und regionaler Erreichbarkeit. Die Lage eignet sich damit für eine Praxis oder eine vergleichbare berufliche Nutzung, bei der eine gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu den Angeboten des täglichen Bedarfs von Bedeutung sind.

Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26161103a - 97483 Eltmann

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com