Schwarzenbruck – Ochenbruck

VON POLL | Praxisstandort mit Perspektive für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objektnummer: 26369053



KAUFPREIS: 590.000 EUR • ZIMMER: 9

Objektnummer: 26369053 - 90592 Schwarzenbruck – Ochenbruck

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

Objektnummer: 26369053 - 90592 Schwarzenbruck – Ochenbruck

Auf einen Blick

Objektnummer	26369053
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Baujahr	1990
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Büro/Praxen	Praxisfläche
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 268 m²
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 268 m²
Bürofläche	ca. 133 m²

Objektnummer: 26369053 - 90592 Schwarzenbruck – Ochenbruck

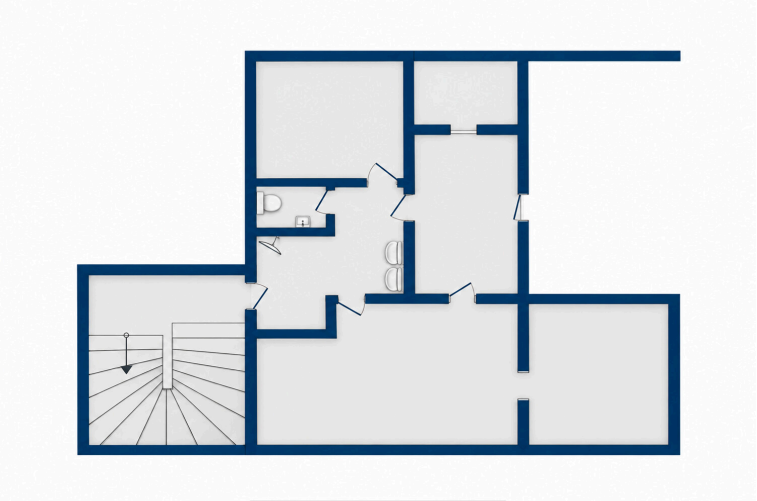
Auf einen Blick: Energiedaten

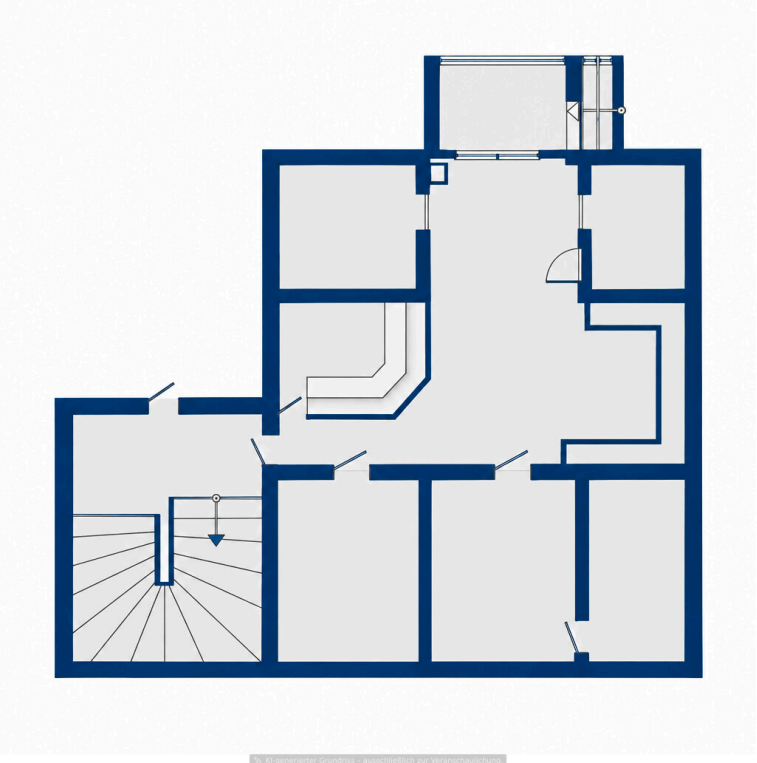
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.12.2027
Befeuerung	Elektro

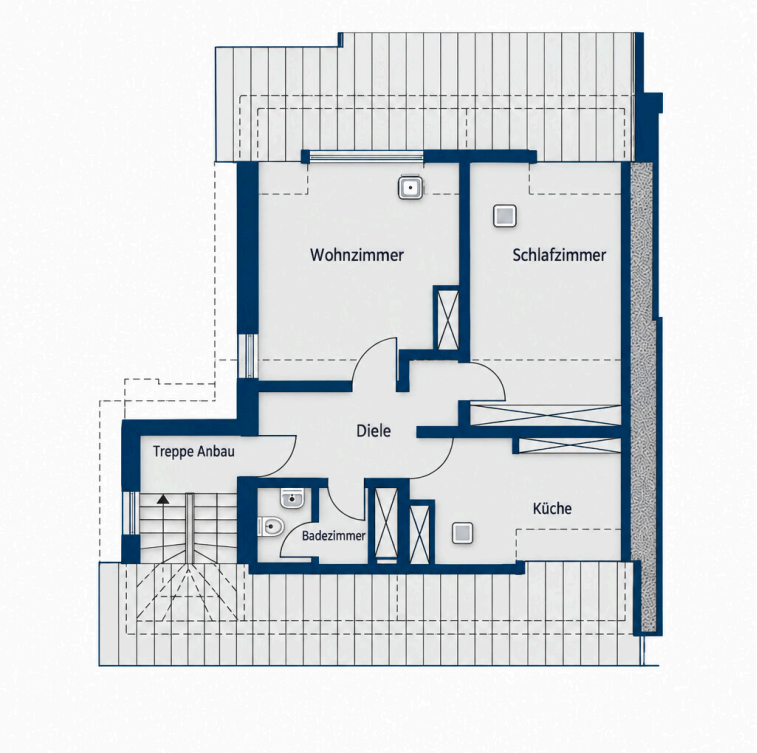
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	102 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26369053 - 90592 Schwarzenbruck – Ochenbruck

Grundrisse







KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26369053 - 90592 Schwarzenbruck – Ochenbruck

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Gewerbeimmobilie aus dem Baujahr 1990 bietet eine attraktive Kombination aus Praxisflächen und einer bereits vermieteten Einheit.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 268 m², aufgeteilt in ca. 57 m² Bürofläche, ca. 77 m² weitere Gewerbefläche sowie ca. 134 m² Nebenflächen, eröffnet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die derzeit als Arztpraxis genutzten Räumlichkeiten erstrecken sich über das Erd- und Untergeschoss und umfassen insgesamt neun Räume. Die funktionale Aufteilung bietet gute Voraussetzungen für medizinische, therapeutische oder weitere dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Das Erdgeschoss wurde 2005 umgebaut und renoviert und verfügt über einen barrierefreien Zugang. Eine dezentrale Lüftungsanlage sorgt sowohl für die Beheizung als auch für die Klimatisierung der Räume. Das 2016 renovierte Untergeschoss ergänzt die Praxis um weitere flexibel nutzbare Flächen.

Besonders interessant ist die flexible Nutzungsperspektive: Die Praxisflächen werden aktuell vom Eigentümer genutzt und können nach Vereinbarung freigestellt oder weiterhin an diesen vermietet werden. Die Einheit im Obergeschoss ist bereits seit 2020 vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete von 7.800 €.

Obwohl sich die Immobilie innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft befindet, sind die Flächen gemäß Teilungserklärung hinsichtlich der Kostenverteilung weitgehend eigenständig. Mit Ausnahme der gemeinschaftlichen Heizungsanlage besteht keine Beteiligung an den weiteren gemeinschaftlichen Kosten.

Das monatliche Hausgeld beträgt 519 €. Zum 31.12.2024 belief sich der rechnerische Anteil der Einheit an der Erhaltungsrücklage auf rund 4.770 €.

Bitte beachten Sie, dass die vorliegenden Grundrisse aus dem ursprünglichen Aufteilungsplan stammen und nicht mehr vollständig der heutigen Raumaufteilung entsprechen. Die tatsächlichen Flächen weichen jedoch nur geringfügig von den ausgewiesenen Flächenangaben ab. Die angegebenen Büro-, Gewerbe- und Nebenflächen sind hinsichtlich ihrer jeweiligen Nutzung und baurechtlichen Zulässigkeit zu unterscheiden.

Sechs Stellplätze, davon fünf Außenstellplätze und eine Garage, ergänzen das Angebot und bieten komfortable Parkmöglichkeiten für Patienten, Mitarbeiter und Besucher.

Wichtiger Hinweis zur Besichtigung und Informationsweitergabe:

Da die Praxis weiterhin im laufenden Betrieb genutzt wird, bitten wir um Verständnis, dass aus Rücksicht auf den Praxisablauf sowie die Privatsphäre der Patienten keine Innenaufnahmen veröffentlicht werden. Weiterführende Informationen und Besichtigungstermine können ausschließlich nach vorheriger persönlicher Kontaktaufnahme und individueller Abstimmung erfolgen.

Gerne stehen wir Ihnen zunächst für ein persönliches oder telefonisches Vorgespräch zur Verfügung. Dabei können wir Ihre Anforderungen und Nutzungsvorstellungen besprechen und gemeinsam prüfen, ob die Immobilie grundsätzlich zu Ihrem Vorhaben passt. Im Anschluss organisieren wir bei entsprechendem Interesse eine individuelle Besichtigung.

Ob als eigener Praxisstandort, Kapitalanlage oder Kombination aus beidem: Diese Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten und eine interessante langfristige Perspektive.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne persönlich.

Objektnummer: 26369053 - 90592 Schwarzenbruck – Ochenbruck

Alles zum Standort

Die angebotene Gewerbeeinheit mit Praxisfläche befindet sich in zentraler und verkehrsgünstiger Lage von Schwarzenbruck. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Autobahnausfahrt, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an Nürnberg, das Umland und die gesamte Metropolregion ermöglicht.

Durch die gute Erreichbarkeit eignet sich der Standort ideal für Praxis-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen mit regelmäßigem Kunden- oder Patientenverkehr. Sowohl Mitarbeiter als auch Besucher profitieren von der direkten Verkehrsanbindung und der zentralen Lage.

Auch die Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Lidl, verschiedene Arztpraxen, eine Apotheke sowie gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das nahegelegene Krankenhaus Rummelsberg ergänzt die medizinische Infrastruktur und macht den Standort insbesondere für gesundheitsorientierte Dienstleistungen interessant.

Der Bahnhof Ochenbruck ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine zusätzliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt überzeugt die Gewerbeeinheit durch ihre zentrale Lage, die hervorragende Verkehrsanbindung und das vielseitige infrastrukturelle Umfeld. Damit bietet sie attraktive Voraussetzungen für eine langfristige gewerbliche Nutzung, insbesondere als Praxis- oder Dienstleistungsstandort.

Objektnummer: 26369053 - 90592 Schwarzenbruck – Ochenbruck

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26369053 - 90592 Schwarzenbruck – Ochenbruck

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com