



92345 Berg

Die Gelegenheit für den Immobilien-Profi!
Attraktive Zahnarzt-Praxis zur Kapitalanlage!
Berg - Zentrum



360.450 €

Kaufpreis

160,2 m²

Nutzfläche

160,2 m²

Nutzfläche

9

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	160,2 m²
Bürofläche	160,2 m²
Zimmer	9

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	360.450 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

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

Zustand

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



Ausstattung



Beschreibung

Die Praxis:

- Alt eingesessene & beliebte Adresse: Zahnarztpraxis Dr. Martin Görlich
- Seit 1995 eine bekannte Adresse
- Sehr guter Zustand mit ansprechender Einrichtung
- 1. Obergeschoss - ca. 160,20 m² Nutzfläche
- 4 Außen-Stellplätze (zzgl. zum Kaufpreis lt. Exposé)
- Sehr gute Aufteilung durch zahlreiche Fenster – kaum innenliegende Räume
- Geräumiger Empfangsbereich mit Abstellraum
- Wartezimmer bietet ausreichend Platz
- 3 Behandlungsräume
- Büro mit Zugang zum Dusch-Bad
- Labor, Desinfektionsraum sowie Röntgenräume
- Heller Sozialraum
- Lagerraum
- Patienten-WC + Mitarbeiter-WC
- XXL-Kellerabteil sowie zweiter, kleines Kellerabteil inklusive
- Sicherheit für Ihre Kalkulation: Zahnarzt-Praxis gehört zum großen Verbund Dr. Kurzdörfer / Dr. Gedeon

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: EG Physio-Praxis, 2. OG und DG Wohnungen

Energetische Daten:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer eine Kapitalanlage mit einem attraktiven Gewerbe-Mieter sucht, den sehr guten Zustand der Praxis schätzt sowie die Vorzüge der Lage 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











