

# Neubau Praxis- und Büroflächen

95500 Heinersreuth, Praxisfläche zum Kauf

Objekt ID: 95500\_0005-5.EH6.VK



Zimmer: 8 - Kaufpreis: **684.859 EUR**



## Neubau Praxis- und Büroflächen

|                        |                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID              | 95500_0005-5.EH6.VK                                                                       |
| Objekttypen            | Büro/Praxis, Praxisfläche                                                                 |
| Adresse                | 95500 Heinersreuth                                                                        |
| Lage                   | 1a                                                                                        |
| Etage                  | 1                                                                                         |
| Etagen im Haus         | 3                                                                                         |
| Bürofläche ca.         | 171,73 m²                                                                                 |
| Zimmer                 | 8                                                                                         |
| Baujahr                | 2021                                                                                      |
| Zustand                | Erstbezug                                                                                 |
| Erschließung           | vollerschlossen                                                                           |
| Stellplätze gesamt     | 2                                                                                         |
| Stellplätze            | 7.500 EUR (Anzahl: 2)                                                                     |
| Ausstattung / Merkmale | Außenstellplatz, Barrierefrei, Gewerblich nutzbar, Kabel-/Sat-TV, Kunststoffboden, Neubau |
| Käuferprovision        | PROVISIONSFREI                                                                            |
| Kaufpreis              | 684.859 EUR                                                                               |



## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer geeigneten Immobilie für Ihre Praxis oder Ihr Büro? Dann haben Sie mit dieser Neubau Immobilie in Heinersreuth bei Bayreuth die perfekte Lösung gefunden.

Kauf- und Mietinteressenten erwartet jetzt ein Angebot, welches absolut auf ihre Bedürfnisse für Büro-, Gewerbe oder Praxisflächen maßgeschneidert ist. Die Flexibilität erlaubt vielseitige Verwendungsmöglichkeiten in der Branchenausrichtung. Die Mietbereiche könnten so getrennt werden, dass bereits ab 80 m<sup>2</sup> Fläche eine Trennung erfolgen kann. Für den großen Platzbedarf besteht die Möglichkeit, 325 m<sup>2</sup> Fläche auf einer Ebene zu Nutzen. Auf Grund der besonderen Lage verfügt das Praxishaus über 2 ebenerdige Eingänge in der Ebene 1 und 2. Alle Etagen sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. Das Gebäude verfügt über moderne Wärmepumpentechnologie sowie eine effiziente Beleuchtung und trägt zur Energieeffizienz und Senkung der Betriebskosten bei.

Wir bieten Ihnen hier eine exklusive Immobilie an, die optimal auf die Bedürfnisse von Praxis- und Büroflächen sowie anlehnend an die Gesundheitsbranchen abgestimmt sind. Die Praxis- und Büroflächen der Neubau Immobilie, ist eine ideale Wahl für Unternehmen, die nach modernen Gewerbeflächen suchen. Die Immobilie wurde nach den neuesten Standards erbaut und bietet alles, was eine moderne Praxis benötigt.

## Ausstattung

- 24 Stellplätze direkt vor dem Haus
- Aufzugsanlage
- Energieeffizienz über innovative Wärmepumpentechnologie
- Warmwasser-Fußbodenheizung
- Klimaanlage gegen Aufpreis möglich
- elektrisch bedienbare Raffstoren
- pflegeleichter Vinylboden
- moderne Sanitärausstattungen
- pflegeleichte Innentüren
- EDV-Vernetzung auf Wunsch möglich
- Dreh-/Kippbeschlag bei Kunststofffenstern
- uvm.

## Sonstiges

Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Ansprechpartner.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis |
|----------------------------|----------------|
| Gültig bis                 | 2030gültig bis |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2020           |
| Energieeffizienzklasse     | A+             |



# Lage

Das Praxishaus liegt in einer sehr gut erreichbaren Lage an der B85 in Heinersreuth bei Bayreuth. Die Bundesstraße verbindet Bayreuth mit Kulmbach und ist mit ca. 17.000 Fahrzeuge täglich, einer der meistbefahrenen Ausfallstraße Bayreuths.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie die nächste Bushaltestelle sind unmittelbar in der Nähe.

Entfernungen:

Zentrum-Bayreuth: ca. 10 Autominuten

Klinikum Bayreuth: ca. 10 Autominuten

Bäcker/Metzger: ca. 1 Gehminute

Lebensmittel: ca. 1 Gehminute





ImmobilienService



Ansicht Westen



Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Norden



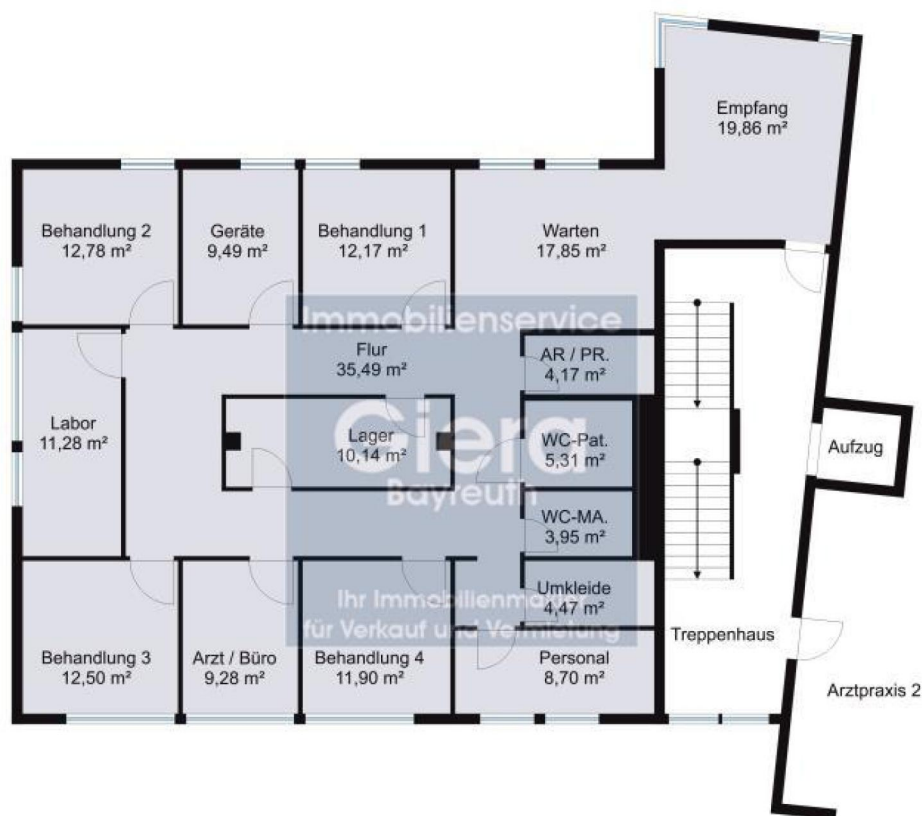
# Grundriss

## Grundriss Arztpraxis 1

### Fehringer Platz 5

**Ebene 3**  
**Arztpraxis 1**  
**NGF = 191,59 m<sup>2</sup>**

**\*Beispiel einer Raumaufteilung, Flächennutzung und Aufteilung frei wählbar!**



|          |                      |              |                      |
|----------|----------------------|--------------|----------------------|
| Empfang  | 19,86 m <sup>2</sup> | Behandlung 1 | 10,53 m <sup>2</sup> |
| Warten   | 17,85 m <sup>2</sup> | Behandlung 2 | 12,85 m <sup>2</sup> |
| AR / PR. | 4,17 m <sup>2</sup>  | Behandlung 3 | 12,74 m <sup>2</sup> |
| WC-Pat.  | 5,31 m <sup>2</sup>  | Behandlung 4 | 12,35 m <sup>2</sup> |
| WC-MA.   | 3,95 m <sup>2</sup>  | Lager        | 11,31 m <sup>2</sup> |
| Umkleide | 4,47 m <sup>2</sup>  | Arzt / Büro  | 2,23 m <sup>2</sup>  |
| Personal | 8,70 m <sup>2</sup>  | Lager        | 10,14 m <sup>2</sup> |
| Labor    | 11,28 m <sup>2</sup> | Flur         | 35,49 m <sup>2</sup> |
| Geräte   | 9,49 m <sup>2</sup>  |              |                      |

