

# Neue Büro-/Praxisräume in bester Sichtlage, Berg - Neumarkter Straße



Aktueller Mieter / Nutzer:

- Praxis für Physiotherapie
- 1. Obergeschoss
- Nutzfläche ca. 239 m<sup>2</sup>

- Optimierter Grundriss bestehend aus:

Empfang, Wartezimmer, 4 Behandlungszimmer, Büro, Sozialraum, 2 x Sanitär, 3 Balkone

- Bei der Praxis handelt es sich ursprünglich um 3 Wohnungen die zu einer Einheit zusammengelegt wurden.
- Variable Raumaufteilung, in Trockenbau gestaltet
- Alle Behandlungsräume mit indirekter Beleuchtung
- Durchgängig hochwertige Vinylböden
- 1 großes Kellerabteil (ca. 27 m<sup>2</sup>) inklusive
- 1 Tiefgaragenstellplatz und bis zu 2 oberirdische Stellplätze auf Wunsch

**Verkaufspreis: 790.000,00 €**

Provision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.  
aus dem Kaufpreis

## Angaben zum Objekt:

**Nr:** A4715  
**PLZ:** 92348  
**Ort:** Berg

## Ausstattung

Aufzug

## Besonderheiten

- Moderne und ansprechende Architektur
- Architekturbüro Berschneider & Berschneider
- Baujahr 2021
- Laufende Bauträgergarantie: Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgte erst in 12.2021.
- Der Beginn der Garantie für das Sondereigentum erfolgt mit Übergang Nutzen & Lasten
- Massivbauweise aus Kalksandstein
- Tiefgarage mit großzügiger Zufahrt
- 2 Gebäudekomplexe mit insgesamt 23 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten
- Barrierefreier Zugang mit Aufzug von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss
- 3 Fachverglasung mit Schallschutz
- Blockheizkraftwerk auf Contracting-Basis (Stadtwerke Neumarkt)
- Energetische Werte: Bedarfsausweis, 54 kWh, KWK, 2021

## Daten

Baujahr: 2021

## Flächen

Gesamtfläche: 239.0 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 239.0 m<sup>2</sup>

## Lage

- Berg – zentral
- In unmittelbarer Nähe zum Ärztehaus mit Apotheke
- Ausgewogener Mietermix im Haus
- z.B. Allgemeinarzt & Internist
- Hochfrequentierte Geschäftslage
- Öffentlicher Nahverkehr fußläufig
- Parkplätze direkt auf dem Grundstück

## Energieausweis



Energieausweistyp: BEDARF  
Endenergiebedarf: 54,00



Ärztehaus als Nachbar



Moderne Architektur



Das Wohn- & Geschäftshaus



Praxis mit 3 Balkonen



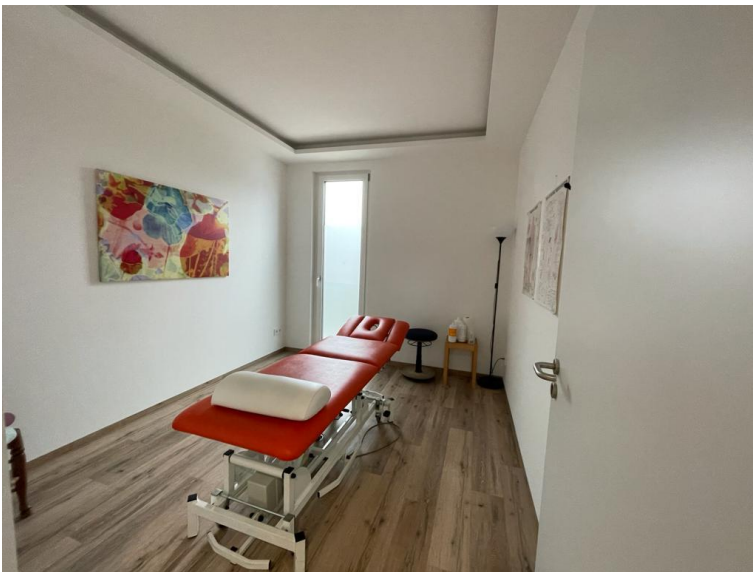
Gehobene Ausstattung



Optimierter Grundriss



Indirekte Beleuchtung



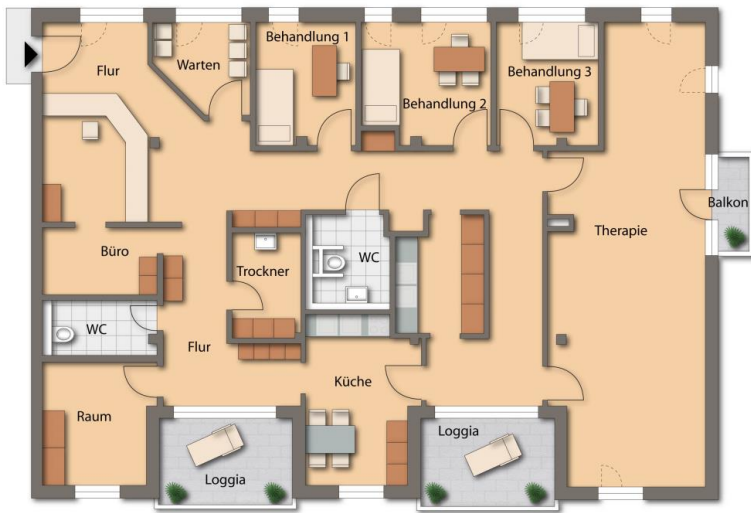
4 x Behandlung



Wartezone



3 Balkone inklusive



Grundriss