



## 91413 Neustadt an der Aisch

# Schöne/s Praxis / Büro zu verkaufen!



**260.000 €**

Kaufpreis

**168,25 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**168,25 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Fürth**

Detlef Heidenreich

Tel.: 0911 / 477 213-51

[detlef.heidenreich@remax.de](mailto:detlef.heidenreich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche 168,25 m<sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1992

### Preise & Kosten

Kaufpreis 260.000 €

Aussen-Courtage 3,57 % Provision

### Zustand

Baujahr 1992

Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Bodenbelag

Teppich



### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Eine Besichtigung ist nur bei Voranmeldung möglich.

In dem Gewerbeobjekt sind 5 Büros und ein Empfangsbereich, der als separater Raum umgebaut werden kann.

Alle Büroräume, sowie der Flur sind mit einem wertigen grauen Teppichboden ausgelegt. Die Küche hat einen Linoleum-Boden und kann auch als Labor genutzt werden. Der Vorraum zu den Toiletten und die Toiletten sind gefliest.

In allen Räumen gibt es LAN-Verbindungen für das interne Netzwerk, sowie ausreichend Steckdosen.

Da viele Wände in Leichtbauweise erstellt sind, ist es möglich den Grundriss individuell zu verändern.

Eine individuelle Einstellung der Heizleistung und Heizzeiten pro Raum ist durch ein elektronisches System möglich.

Der Heizung im Gebäude wurde in 2023 erneuert.

Die Gewerbeeinheit ist optisch in einem guten Zustand, ein neuer Anstrich der Wände würde ihr guttun. Da die Verkäufer nicht wissen, welche Farben der neue Eigentümer bevorzugt, ist auf einen neuen Anstrich verzichtet worden.

Zu der Gewerbeeinheit gehören drei Tiefgaragenstellplätze. Diese sind im Kaufpreis von 260.000,00 € nicht enthalten.

Ein Stellplatz kostet 8.000,00 €.

Die Gesamtkaufpreissumme beträgt somit 284.000 €.

Bei deutlich erhöhter Nachfrage besteht die Möglichkeit, dass das übliche Angebotsverfahren in moderner, digitaler Form (DAVEit) durchgeführt wird.



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Büro, oder eine Praxis. Beides ist möglich.  
Das Büro / die Praxis befindet sich im 1. OG. Die Räume sind bequem mit einem Aufzug zu erreichen.  
Der Zugang ist in einem ansprechenden Lichthof.

Die Gewerbeeinheit besteht aus 6 Räumen, einer Küche, einem Flur und zwei Toiletten, die über einen kleinen Vorraum betreten werden können.

Die Größe eignet sich für Arztpraxen genauso wie für Kanzleien.

Zu dem Gesamtobjekt gehören 54 Wohneinheiten, die nach WEG verwaltet werden. Es gibt Wohnwirtschaftlich genutzte Einheiten und Gewerbeeinheiten.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.03.2034  
Baujahr lt. Energieausweis: 2022  
Energiebedarf (Wärme) beträgt 99,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Energiebedarf (Strom) beträgt 10,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne, einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser Knowhow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

## Lage

Die Praxis/ das Büro befindet sich in einem Gebäude 250 m vom Marktplatz in Neustadt an der Aisch entfernt.

Es befinden sich Arztpraxen, eine Apotheke, eine Anwaltskanzlei, ein Hörgeräteakustiker, Physiotherapeuten, ein Sanitätshaus und vieles mehr.

Neustadt / Aisch ist eine Kleinstadt mit ca. 13.419 Einwohnern (Stand 12/2022), die urkundlich erstmals im 13. Jahrhundert erwähnt wird. Der historische Stadtkern hat viel Flair.  
Der Marktplatz ist bei den Bewohnern und Gästen der Stadt sehr beliebt und lädt zum Verweilen ein.  
Es gibt eine Grund-, Haupt- und Realschule, sowie ein Gymnasium.

Auf dem Marktplatz und in seiner näheren Umgebung finden sie diverse Bekleidungsgeschäfte, Restaurants, Apotheken, sowie einige Dienstleistungsunternehmen.

In Neustadt Aisch gibt es eine Grundschule, eine Realschule, ein Gymnasium und Kindergärten.

Bus- und Bahnverbindung:

Die nächste Bushaltestelle finden sie unmittelbar am Objekt.

Der Zug von Neustadt fährt in nur 26 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof. Nach Würzburg in 42 Minuten.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUMLICHEN, LEBENSÄUMLICHEN. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





























RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Nürnberg**

★★★★★

Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0178 / 42 85 420**

**RE/MAX Immobilien**

Detlef Heidenreich

Gebhardtstraße 2, 90762 Fürth

[detlef-heidenreich-remax.de](mailto:detlef-heidenreich-remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion