



## 92368 Berg

Hervorragende Kapitalanlage!  
Neuwertige Praxis mit langfristigem Mietvertrag!  
Berg - Zentrum



**476.160 €**

Kaufpreis

**158,72 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**158,72 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	158,72 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Wohneinheiten	3
Gewerbeeinheiten	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	476.160 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

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

### Zustand

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

### Die Praxis:

- Bekannte & beliebte Adresse: Praxis Weglöhner
- Angebot für Ergotherapie, Physiotherapie, Fitness, Heilkunde und Wellness
- Neuwertiger Zustand mit ansprechender Einrichtung
- Erdgeschoss mit eigenem Zugang - ca. 158,72 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Außen-Stellplätze (zzgl. zum Kaufpreis lt. Exposé)
- Sehr gute Aufteilung durch zahlreiche Fenster – kaum innenliegende Räume
- Windfang, geräumiger Empfangsbereich und Back Office
- 5 Behandlungsräume sowie 1 Kursraum
- Heller Sozialraum
- Lagerraum
- Barrierefreies WC + allgemeines WC
- Sicherheit für Ihre Kalkulation: Grundlaufzeit des Mietvertrages bis Ende 2038 + 2 x Option mit 5 Jahren

### 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: 1. OG Zahnarzt-Praxis, 2. OG und DG Wohnungen

### Energetische Daten:

- V, Öl, 99,5 kWh, Klasse C, Bj. 1983/2022

Fazit: Wer Kapitalanlage mit einem attraktiven Gewerbe-Mieter sucht, den hervorragenden Zustand der Praxis schätzt sowie die Sicherheit der langen Mietlaufzeit 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









