



## 92345 Berg

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



**360.450 €**

Kaufpreis

**160,2 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**160,2 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**9**

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	160,2 m <sup>2</sup>
Bürofläche	160,2 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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:

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

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











