

Exposé

Praxis in Bad Brückenau

Ebenerdige großzügige Praxisräume inkl. großer Garage und Stellplatz direkt am Georgipark



Objekt-Nr. OM-407458

Praxis

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Lörzer

97769 Bad Brückenau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Büro-/Praxisfläche	192,00 m ²
Etagen	1	Gesamtfläche	192,00 m ²
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung
Etage	Erdgeschoss		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das WEG-Objekt wurde 1986 in Massivbauweise erreicht und im Jahr 2015 zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit 4 Einheiten aufgeteilt. Die Immobilie besteht aus zwei vermieteten Wohneinheiten im 1. Obergeschoss sowie einer dritten Wohneinheit im Dachgeschoss.

Die zum Verkauf stehende Gewerbeeinheit befindet sich ebenerdig barrierefrei im Erdgeschoss mit einem separaten Eingang und wurde über die letzten Jahre als Hausarztpraxis genutzt. Ein sofortiger Weiterbetrieb als Praxis- oder Therapieräume ist aufgrund des guten Allgemeinzustandes mit nur geringen Renovierungsarbeiten realistisch.

Zwei getrennte modernisierte Besucher WC's stehen im pflegeleicht gefliesten Eingangsbereich zur Verfügung.

Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden sowie Rollläden mit Zugband ausgestattet.

Eine große geflieste Garage und ein weiterer behindertengerechter PKW Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Eingang sind im Preis mit inbegriffen.

Die Gewerbeeinheit wird über eine Gas-Etagenheizung beheizt. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind nicht in dem monatlich fälligen Hausgeld inbegriffen und müssen von dem Nutzer selbst getragen werden (eigener Gaszähler). Raumauflistung Über den straßenseiten barrierefreien Haupteingang betritt man den modern gefliesten Vorräum, in dem sich auch die beiden voneinander getrennten WC's befinden.

Der angrenzende ehemalige Patienten-Wartebereich mit Garderobe und großen Empfangs-/Anmeldebereich ist durchaus großzügig geschnitten.

Für das Personal befindet sich hinter dem Empfangstresen ein separater Pausenraum mit einer Einbauküche sowie ein separates Personal-WC.

Insgesamt stehen 5 abschließbare Behandlungszimmer (siehe beiliegenden Grundriss) und ein abgeständerter Lagerbereich zur Verfügung.

Im Dachboden der Immobilie befindet sich ein zusätzlicher abschließbarer Abstellbereich.

Rundgang auf Youtube:

<https://youtu.be/1C3eNF51yBc>

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die schöne Wohnlage bietet einen schnellen Zugang zum gegenüberliegenden Georgie-Park mit seinen alten Baumbeständen, den ausgebauten Fußwegen, der gleichnamigen Georgie-Heilquelle inkl. Kneipp-Becken, der nahgelegenen Rathausapotheke, einer nahen Hausarztpraxis und einer Bäckerei mit Café befindet sich in Sichtweite.

Die Stadt Bad Brückenau bietet neben zwei Kindergärten, einer Grundschule im Stadtgebiet auch weiterführende Schulen wie Mittelschule, die Realschule und das Gymnasium, die sich im Stadtteil Römerhag, nur ca. 3 km entfernt befinden.

Zu allen Schulen besteht eine Stadtbusverbindung.

Die ärztliche Versorgung ist mit den hier niedergelassenen Haus- und Fachärzten sowie dem medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) der Hescuro Klinik in Bad Brückenau abgedeckt.

Durch die zentrale Lage im "Biosphärenreservat Bayerische Rhön" bietet die Umgebung ein vielfältiges Freizeit- und Entdeckungspotenzial.

Ob eine Fahrradtour über den Rhön-Express-Radweg zum Eis essen, zum Minigolfen oder über die unzähligen ausgeschilderten Mountainbiketrails in der höheren Rhön, werten die Lage von Bad Brückenau auf.

Die Rhön wurde aufgrund der minimalen "Lichtverschmutzung" als "Sternenpark Rhön" ausgezeichnet.

Die Rhönlichtspiele in der Altstadt bieten immer das aktuellste Filmprogramm in modernster Technik. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, welche durch die über 60 Bad Brückenauer Vereine angeboten werden, runden das Angebot für Groß und Klein ab.

Das historische Staatsbad Bad Brückenau mit seinen verschiedenen Heilquellen und den historischen Villen in der weitläufigen Parkanlage sind ein beliebter Ausflugsort für Gäste und Einheimische.

Die kurze Fahrtstrecke (ca. 5 Fahrminuten) zur nächsten Autobahnauffahrt (Bad Brückenau-Volkers) der Nord-/Südtangente A7 ist ein weiterer Pluspunkt der Lage von Bad Brückenau.

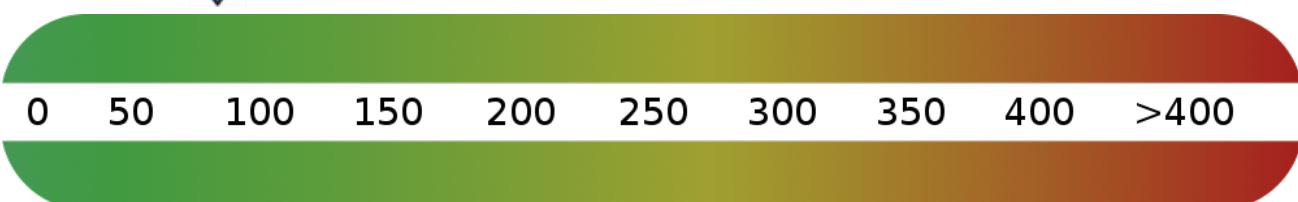
Die nächst größeren Städte wie Fulda, mit dem nächstgelegenen ICE-Bahnhof, unsere Kreisstadt Bad Kissingen oder die Bezirkshauptstadt Würzburg sind über die A7 in 20 bis 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	86,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Empfang

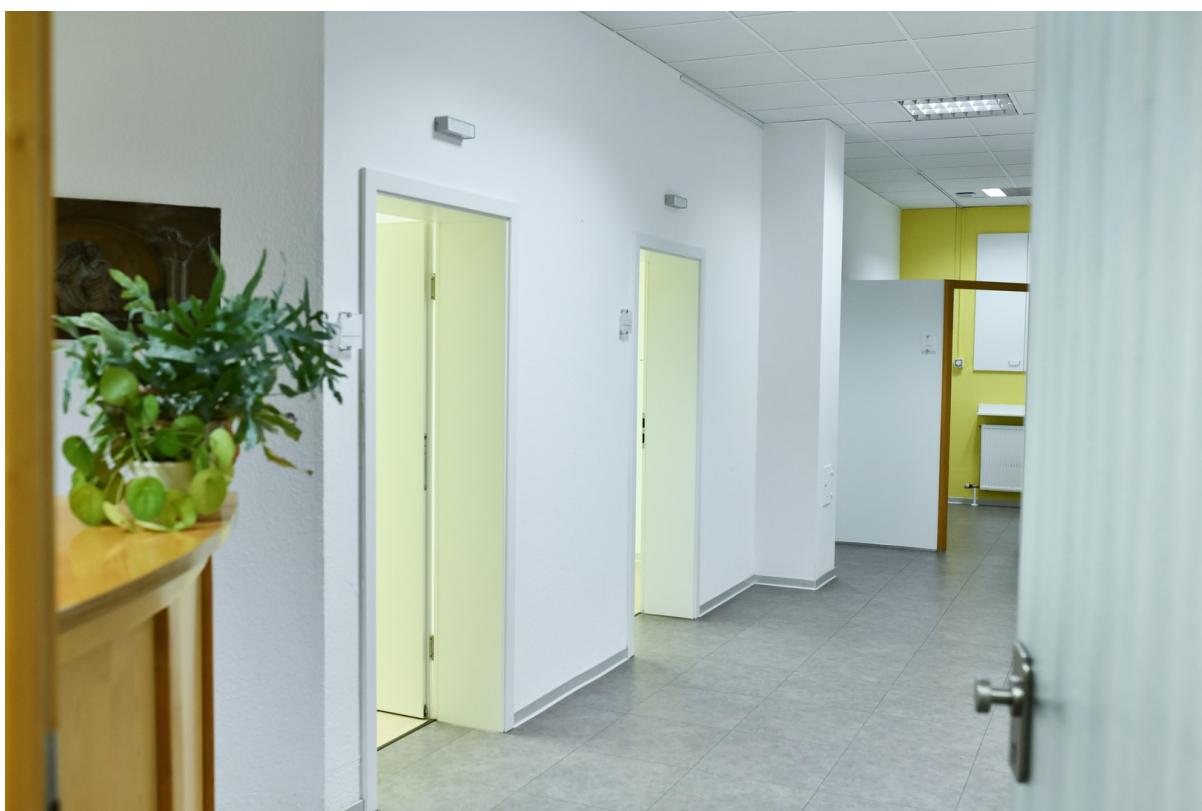
Exposé - Galerie



Empfang



Empfang



Durchgang

Exposé - Galerie



Wartebereich



Wartebereich

Exposé - Galerie



Küche



Empfang

Exposé - Galerie



Empfang



Empfang

Exposé - Galerie



Küche



Untersuchung

Exposé - Galerie



Untersuchung



Untersuchung



Untersuchung

Exposé - Galerie



Durchgang



Untersuchung

Exposé - Galerie



Untersuchung



Untersuchung

Exposé - Galerie



Toilette



Garage

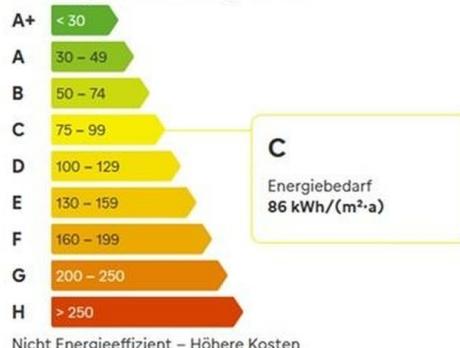
Exposé - Galerie



Garage

Energieausweis

Sehr Energieeffizient – Niedrige Kosten



C
Energiebedarf
86 kWh/(m²·a)

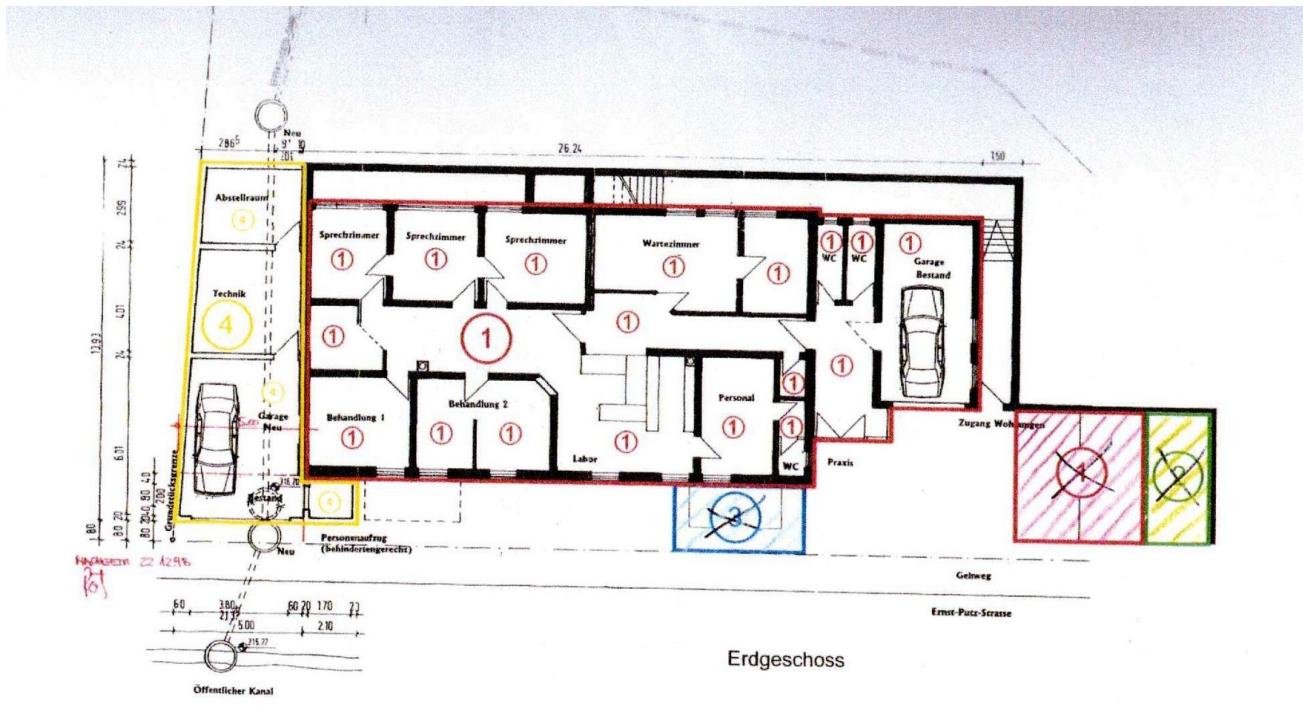
Energieausweistyp
Bedarfsausweis

Gültigkeit
20.09.2015 bis 19.09.2025

Primärer Energieträger
Gas

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss