

Exposé

Praxis in Kempten

Hochwertige Eigentumswohnung in Kemptener Toplage



Objekt-Nr. OM-422200

Praxis

Verkauf: **735.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Giehl

87435 Kempten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	187,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	187,00 m ²
Übernahme	sofort	Stellplätze	2
Zustand	modernisiert	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Praxis- bzw. Gewerbefläche vereint repräsentativen Altbaucharakter mit einer Lage und Ausstattung, die im Praxisalltag echten Mehrwert bieten. Edler grüner Naturmarmorboden, Deckenhöhen von rund 3,80 Metern und 5,5 flexibel nutzbare Räume schaffen eine helle, hochwertige Atmosphäre mit viel Gestaltungsfreiheit für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Die Fläche ist funktional durchdacht: Ein großzügiges Wellnessbad mit Dusche, Badewanne und WC, zwei weitere separate WCs sowie eine große Hauptküche und eine zusätzliche Teeküche ermöglicht strukturierte Abläufe für Team und Patienten. Zwei getrennte Eingänge – einer davon barrierefrei – sorgen für eine komfortable und professionelle Wegeführung. Die Erdgeschosslage ist ideal für regelmäßigen Publikumsverkehr, zwei Stellplätze im Hof sowie ein Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort.

Zentral in Kempten gelegen, nur wenige Meter vom ZUM (Busbahnhof) entfernt und sehr gut über den Adenauerring erreichbar, ist die Anbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto hervorragend. Die Parkgarage am Königsplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Trotz der zentralen Lage befindet sich die Einheit in einer ruhigen Tempo-30-Zone, leicht abseits der größeren Verkehrsstraße. Die flexibel teilbare Fläche ab ca. 52 m² macht dieses Objekt besonders attraktiv für Praxen, Kanzleien oder andere professionelle Nutzungskonzepte.

Ausstattung

Die Ausstattung dieser Praxisfläche verbindet stilvollen Luxus-Altbaucharme mit hoher Funktionalität. Der grüne Naturmarmorboden, die rund 4,00 m hohen Decken und 5,5 flexibel nutzbare Räume schaffen ein repräsentatives, vielseitiges Umfeld – ideal für moderne Praxis- oder Bürokonzepte.

Es gibt ein großzügiges Bad mit bodentiefer Dusche, eine Badewanne und zwei WCs. Die große Hauptküche und die weitere Teeküche im hinteren Bereich der Wohnung ermöglichen klare Abläufe und getrennte Bereiche für Mitarbeiter oder Patienten. Zwei getrennte Eingänge, davon einer barrierefrei, erleichtern den Zugang und bieten strukturierte Wegeführung.

Dank Erdgeschosslage ist die Fläche optimal für Publikumsverkehr geeignet. Im Hinterhof befinden sich zwei Parkplätze, ebenso gibt es einen Kellerraum. Eine Besonderheit stellt die flexible Teilbarkeitsmöglichkeit dar. Durch eine Teilung der Wohnung erhält man eine weitere Wohneinheit, mit ca. 53m². Die Elektrik der beiden Einheiten wurde bei der letzten Renovierung bereits geteilt.

Fußboden:
Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Praxis befindet sich in der Bodmanstraße, 87435 Kempten (Allgäu) – mitten im schönen Allgäu und unweit der A7, was eine hervorragende regionale

Anbindung bietet. Der Standort liegt sehr zentral, nur wenige Meter vom ZUM Kempten entfernt und damit optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Durch die Nähe zum Adenauerring, einer wichtigen Verkehrsachse im Kemptener Norden, ist auch die Anfahrt mit dem Auto unkompliziert. Die Parkgarage Königsplatz ist in rund zwei Gehminuten erreichbar und ermöglicht komfortables Parken. Trotz der zentralen Lage liegt die Praxis in einer ruhigen Tempo-30-Zone, leicht abseits der größeren Verkehrsstraße – angenehm und entspannt für Patienten, Kunden oder Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

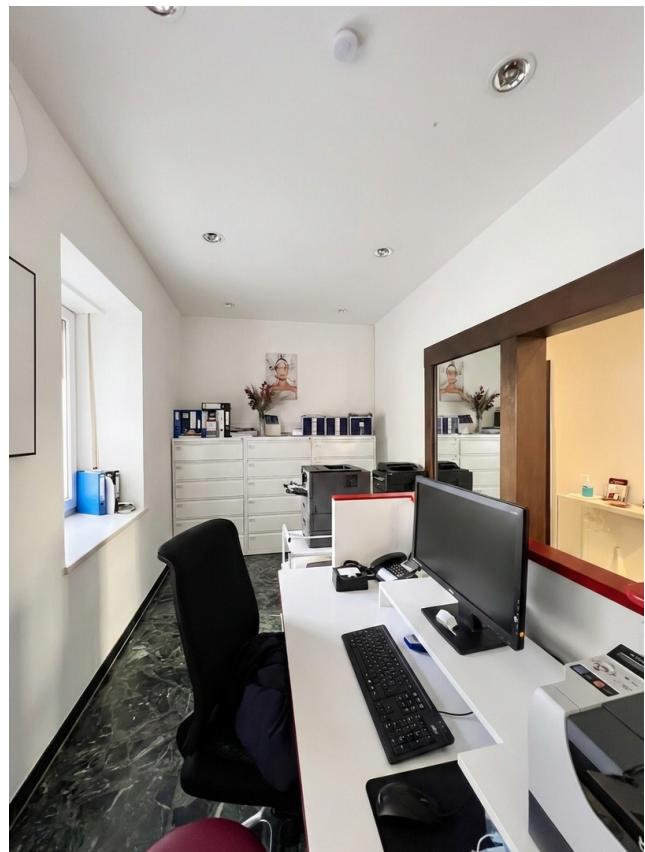
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	129,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	129,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Empfang



Hauptküche

Exposé - Galerie



Bad

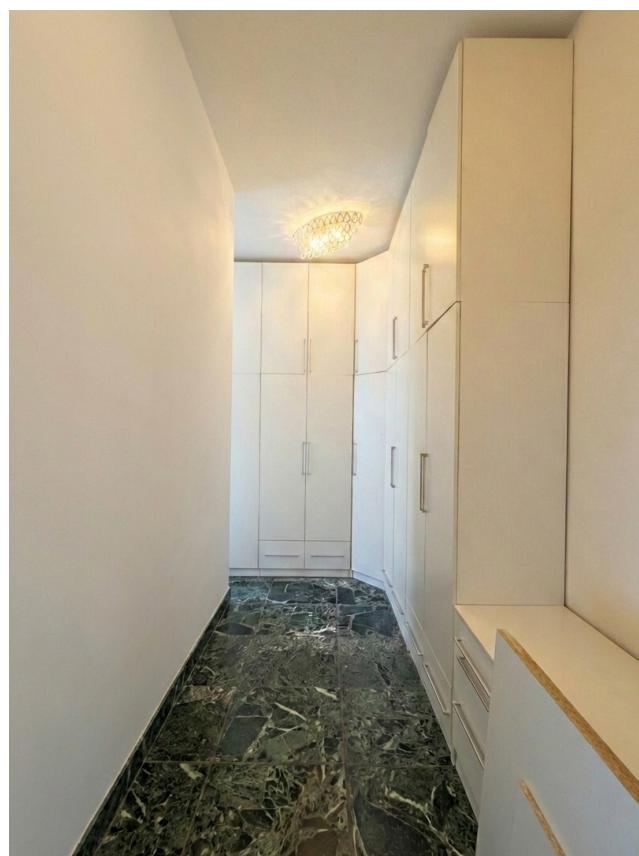


Untersuchung / Büro

Exposé - Galerie



Labor / Backoffice



Archiv

Exposé - Grundrisse

Wohnung-/Gewerbe, Bodmanstr. 14

