

Exposé

Praxis in Itzgrund (Kaltenbrunn)

**Ihre neue Praxis-, Büro- oder Verkaufsfläche mit
besonderem Extra**



Objekt-Nr. OM-422822

Praxis

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:
Andrea Khayat-Salameh

Hutstraße 15,
96274 Itzgrund (Kaltenbrunn)
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994
Etagen	2
Energieträger	Öl
Summe Nebenkosten	200 €
Mietsicherheit	3.600 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt

Etage	Erdgeschoss
Büro- /Praxisfläche	120,00 m ²
Gesamtfläche	150,00 m ²
Garagen	2
Stellplätze	5
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine ebenerdige, vielseitig nutzbare Gewerbefläche in ruhiger und zugleich gut erreichbarer Lage von Itzgrund-Kaltenbrunn. Die Einheit eignet sich ideal als Praxisfläche, Büro, Dienstleistungsstandort oder Verkaufsfläche.

Die Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und verfügt über zwei separate Zugänge. Dadurch ist eine flexible Nutzung sowie eine klare Trennung von Kunden- und Personalbereichen problemlos möglich.

Die Räumlichkeiten sind hell, großzügig geschnitten und bestehen aus mehreren separaten Räumen, die sich individuell an unterschiedliche Nutzungskonzepte anpassen lassen. Eine Küche, ein Bad mit Dusche und WC sowie zusätzliche Nebenflächen sind vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten, der exklusiv zur Gewerbeinheit gehört und sich ideal für Pausenbereiche, Aufenthaltsflächen oder patientenfreundliche Konzepte eignet.

Zusätzlich stehen eine Doppelgarage sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, die separat angemietet werden können.

-Stellplatz: 25 € / Monat

-Garagenplatz: 50 € / Monat

Die Fläche wurde ehemals gewerblich als Apotheke genutzt und bietet somit eine solide Grundlage für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Optional besteht die Möglichkeit, die darüberliegende Maisonette-Wohnung zusätzlich anzumieten. Ebenso ist eine Kaufoption für das gesamte Objekt gegeben.

Der Mietvertrag wird als Staffelmietvertrag abgeschlossen. Die Mindestmietdauer beträgt 5 Jahre, um eine langfristige Planungssicherheit für beide Vertragsparteien zu gewährleisten.

Erste 6 Monate = 800,00€

Ab dem 6 Monat = 1000,00€

Ab 24 Monat = 1200,00€

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in Itzgrund-Kaltenbrunn, einer ruhigen und gepflegten Ortschaft im oberfränkischen Landkreis Coburg. Der Standort überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung, was ihn sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter attraktiv macht.

Ein Supermarkt sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die umliegenden Städte Coburg und Lichtenfels sind jeweils in kurzer Fahrzeit erreichbar, ebenso besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Durch die Erdgeschosslage, die gute Erreichbarkeit sowie die vorhandenen Stellplätze direkt am Objekt eignet sich die Lage ideal für Praxisbetriebe, Dienstleister, Büro- oder Verkaufsnutzungen. Das ruhige Umfeld in Verbindung mit der guten Erreichbarkeit bietet optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Gewerbestandort.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	157,20 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	142,90 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Hauptraum

Exposé - Galerie

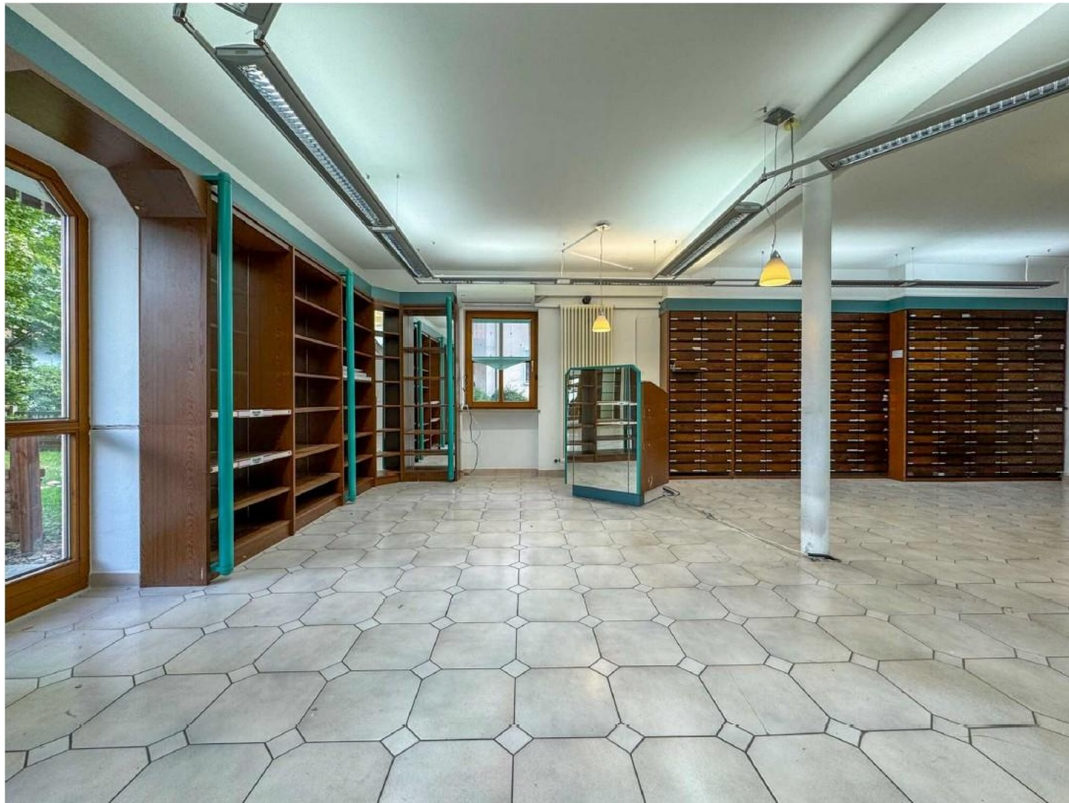


ehem.Labor



Schleuse

Exposé - Galerie



Ladenfläche



Zusatz Raum

Exposé - Galerie



Garage



Garten

Exposé - Galerie



Gartennutzung



Obere Ansicht