

Exposé

Bürogebäude in Schwarzenbruck

**Top Kapitalanlage: Vermietete Zahnarztpraxis mit 8
Stellplätzen – ca. 6,5 % Rendite**



Objekt-Nr. OM-443066

Bürogebäude

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Manuel Reidelbach

90592 Schwarzenbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Etage	1. OG
Etagen	1	Gesamtfläche	210,00 m ²
Energieträger	Öl	Stellplätze	8
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 8 Einheiten in Schwarzenbruck.

Die ca. 190 m² große Fläche wird seit dem Jahr 2005 durchgehend als Zahnarztpraxis genutzt und ist langfristig vermietet. Die Einheit wurde im Jahr 2004 umfassend saniert und präsentiert sich in einem funktionalen und gepflegten Zustand.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1970 errichtet, 1989 erweitert und aufgestockt. Zuletzt wurde im Jahr 2022 die Fassade inklusive Balkone erneuert. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2012.

Die durchdachte Aufteilung bietet mehrere Behandlungsräume, einen großzügigen Empfangsbereich, Wartezimmer sowie weitere Funktionsräume und erfüllt damit alle Anforderungen an eine moderne Praxisnutzung.

Zur Einheit gehören insgesamt 8 Stellplätze (5 vor dem Haus, 3 hinter dem Haus je 6.500 €) sowie zwei Kellerabteile (Aufenthalts- und Lagerraum).

Ausstattung

Ca. 190 m² Gewerbefläche

Praxisgerechte Raumaufteilung mit mehreren Behandlungsräumen

Empfangsbereich und Wartezimmer

Teeküche und Sozialräume

2 Kellerräume (Aufenthalt & Lager)

8 Stellplätze (5 vorne, 3 hinten) je 6.500 €

Gepflegter Zustand

Holzfenster mit Isolierverglasung

Massivbauweise

Kaltmiete 2.400€ monatlich

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG:

Diensteanbieter:

MR Immo GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Reidelbach

Heideweg 96

92318 Neumarkt

Deutschland

Büro (Geschäftsstelle):

Reidelbach Immobilien

Hirschenstr. 11

90762 Fürth

Kontakt:

Telefon: 0911 1440 9064

E-Mail: [info\(at\)reidelbach-immobilien.de](mailto:info@reidelbach-immobilien.de)

Website: [immobilienmakler-fuerth\(Punkt\)com](http://immobilienmakler-fuerth(Punkt)com)

Handelsregister:

HRB 44070, Amtsgericht Nürnberg

Umsatzsteuer-ID:

DE354994802

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO:

Erteilt durch:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Aufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34c Gewerbeordnung (GewO)

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Einsehbar unter:

[gesetze-im-internet\(Punkt\)de](http://gesetze-im-internet(Punkt)de)

Haftung für Inhalte:

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt.

Haftung für Links:

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb übernehmen wir für diese fremden Inhalte keine Gewähr. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht:

Die durch den Diensteanbieter erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Beiträge Dritter sind als solche gekennzeichnet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Schwarzenbruck, einer gewachsenen Gemeinde im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten aus. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung:

S-Bahn-Anschluss über Ochenbruck (Nürnberg–Regensburg)

Nähe zur B8 (Nürnberg–Neumarkt)

Schnelle Anbindung an die Autobahn

Diese Kombination sorgt für eine nachhaltige Attraktivität des Standorts – sowohl für Patienten als auch für Gewerbetreibende.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	102,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Außenansicht_2

Exposé - Galerie



Empfang



Empfang

Exposé - Galerie



Behandlung_1



Behandlung_2

Exposé - Galerie



Behandlung_3



Behandlung_4

Exposé - Galerie



Behandlung_5



Wartezimmer

Exposé - Galerie



WC



Labor

Exposé - Galerie



Röntgen



WC_Personal

Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum_1



Balkon_1

Exposé - Galerie



Balkon_2



Keller_Aufenthaltsraum_2

Exposé - Grundrisse



Grundriss