

# Exposé

## Praxis in Wiesenbach

### Vielfältig nutzbare Büro- bzw. Praxisräume mit Terrasse und 2 Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-452603

**Praxis**

Verkauf: **219.000 €**

In der Au 13  
69257 Wiesenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Büro-/Praxisfläche	92,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	92,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Stellplätze	2
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Einheit im Erdgeschoss befindet sich in einem zweigeschossigen Gebäude mit ebenerdigen Zugang ohne Treppen.

Sie überzeugt durch ein großzügiges und wandelbares Raumkonzept, das perfekt auf die Bedürfnisse von Selbstständigen, Freiberuflern oder Home-Office-Profis zugeschnitten ist.

Die Ausstattung und der Zustand sind sehr gepflegt, die Einheit könnte ohne Renovierung direkt bezogen werden. Die Räumlichkeiten umfassen drei helle, freundliche Zimmer sowie ein vollwertiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, und ein separates Gäste-WC.

Große Fenster sorgen für viel Licht. 2 Stellplätze gehören zur Wohnung. Sie ist mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet.

Wichtiger Hinweis: Eine reine Wohnnutzung ist aktuell nicht möglich. Das Objekt ist für eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten (Home-Office/Gewerbe) oder eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Der Verkauf erfolgt direkt von privat. Es fällt daher keine Maklergebühr an. Die Räumlichkeiten wurden bisher als Wohnung für eine Rollstuhlfahrerin und als Physiotherapie-Praxis genutzt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

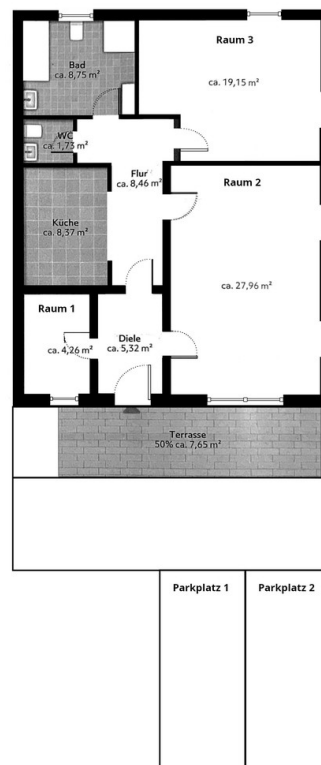
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	79,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

Grundriss dient nur der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu



Grundriss

# Exposé - Galerie



Flur und Diele



Raum 1



Raum 2

# Exposé - Galerie



Raum 3



Küche

# Exposé - Galerie



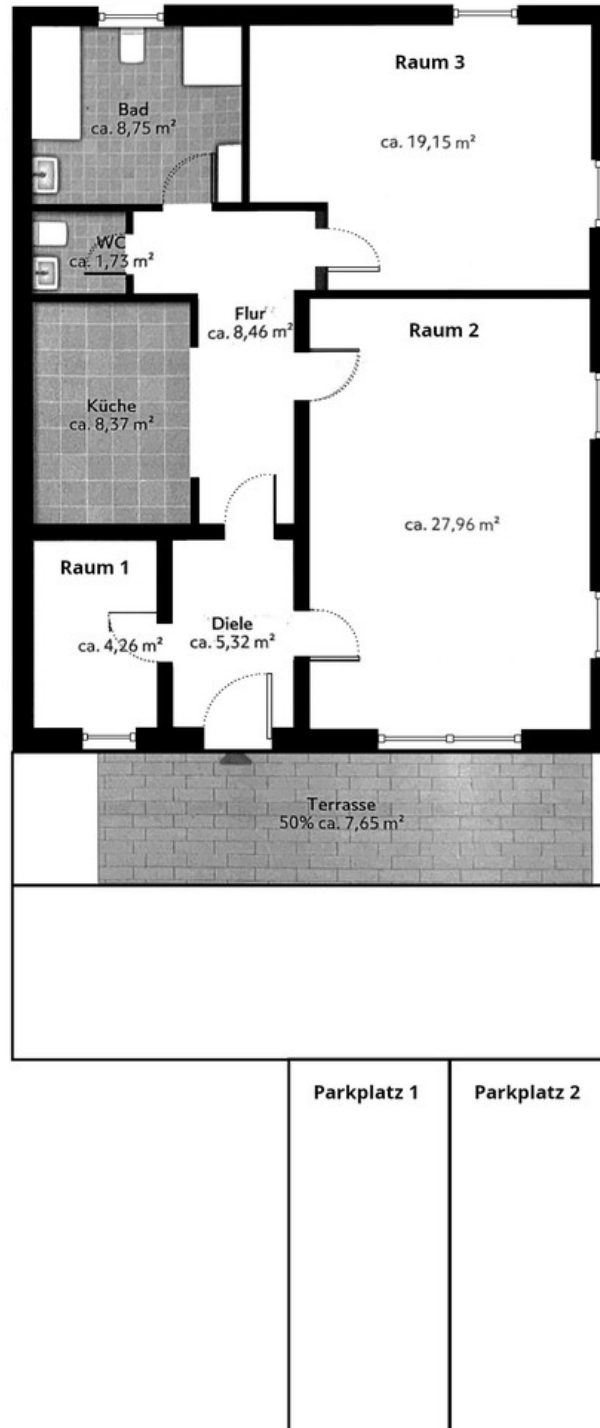
Gäste-WC



Bad

# Exposé - Grundrisse

Grundriss dient nur der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

Grundriss dient nur der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu

