

Exposé

Praxis in Ladenburg

Praxisflächen in Ladenburg



Objekt-Nr. OM-472799

Praxis

Vermietung: **15 € + NK**

Ansprechpartner:
Peter Weinberger

Daimlerstrasse 34
68526 Ladenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Büro-/Praxisfläche	170,00 m ²
Nebenkosten	2 €	Gesamtfläche	510,00 m ²
Heizkosten	1 €	Stellplätze	40
Summe Nebenkosten	3 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

in einem energetisch kernsanierten Bestandsgebäude entstehen auf 4 Etagen Praxisräume von jeweils ca. 170 m² sowie ein gewerblich nutzbares Penthouse von etwa 130 m². Der aktuelle Rohbauzustand ermöglicht eine variable Raumaufteilung. Ein Personenaufzug gewährleistet die vollständige Barrierefreiheit. Zahlreiche Stellplätze befinden sich auf dem eigenen Grundstück. Die angegebene Miete versteht sich als Nettomiete zuzüglich Mehrwertsteuer.

Ausstattung

Die einzelnen Einheiten im energetisch hochwertig sanierten Bestandsgebäude werden bezugsfertig im 2. Quartal 2027 übergeben. Die Wärmegewinnung erfolgt über eine Luft/Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fussbodenheizung. Eine Klimatisierung ist ebenso vorgesehen wie eine hochwertige IT Infrastruktur. Die Sanitärräume werden mit hochwertigem Fliesenbelag, die Praxisräume mit reinigungsfreundlichem Vinylbelag ausgestattet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Aufzug

Lage

Ladenburg zählt zu den attraktivsten Standorten der Metropolregion Rhein-Neckar und liegt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung zentral zwischen Heidelberg, Mannheim und der Bergstrasse. Unser Objekt in der Daimlerstrasse 34 ist verkehrstechnisch hervorragend zu erreichen, ein großzügiges Parkplatzangebot gewährleistet eine hohe Besucherfrequenz.

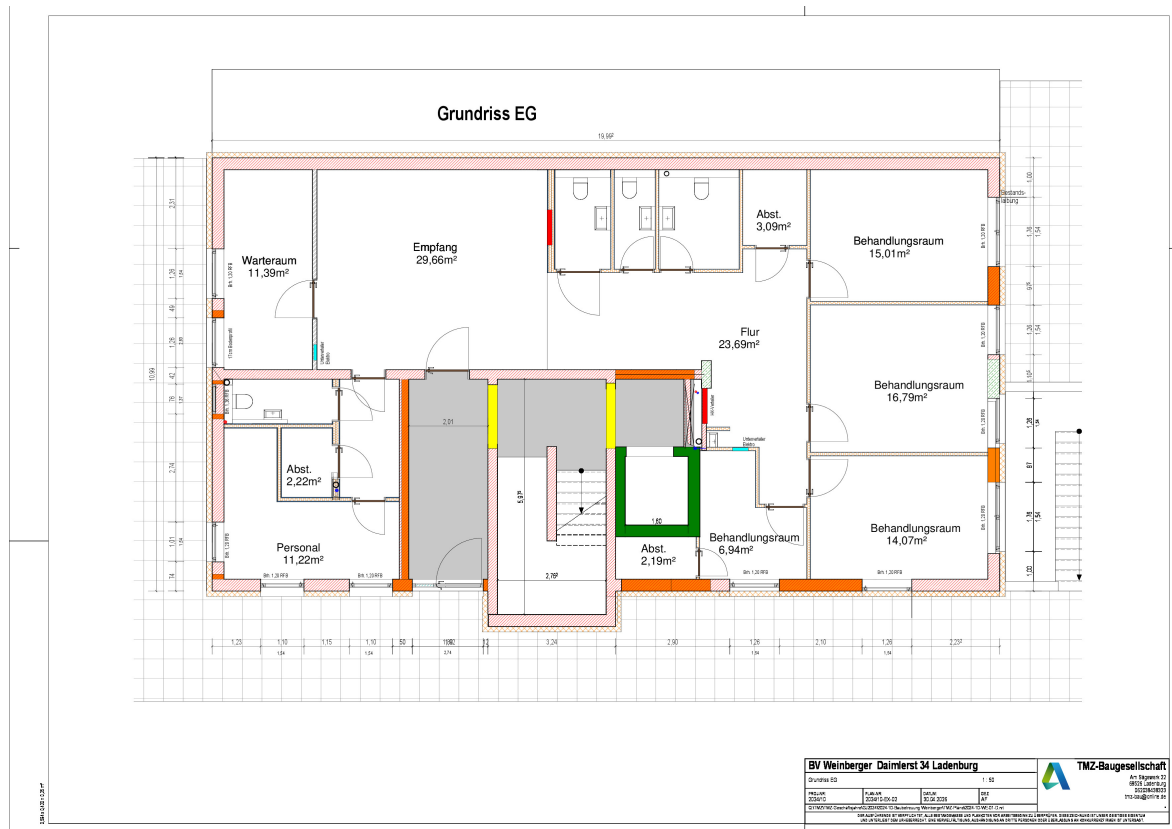
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

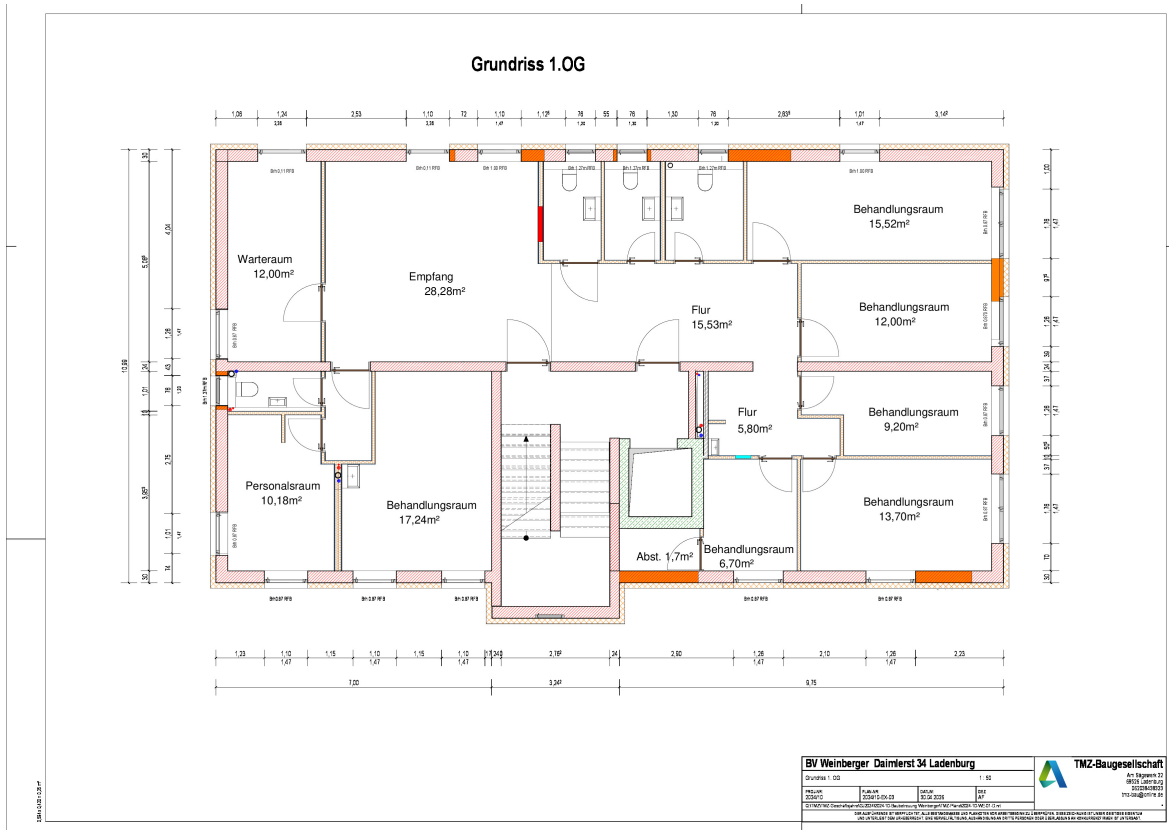
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	90,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	97,00 kWh/(m ² a)

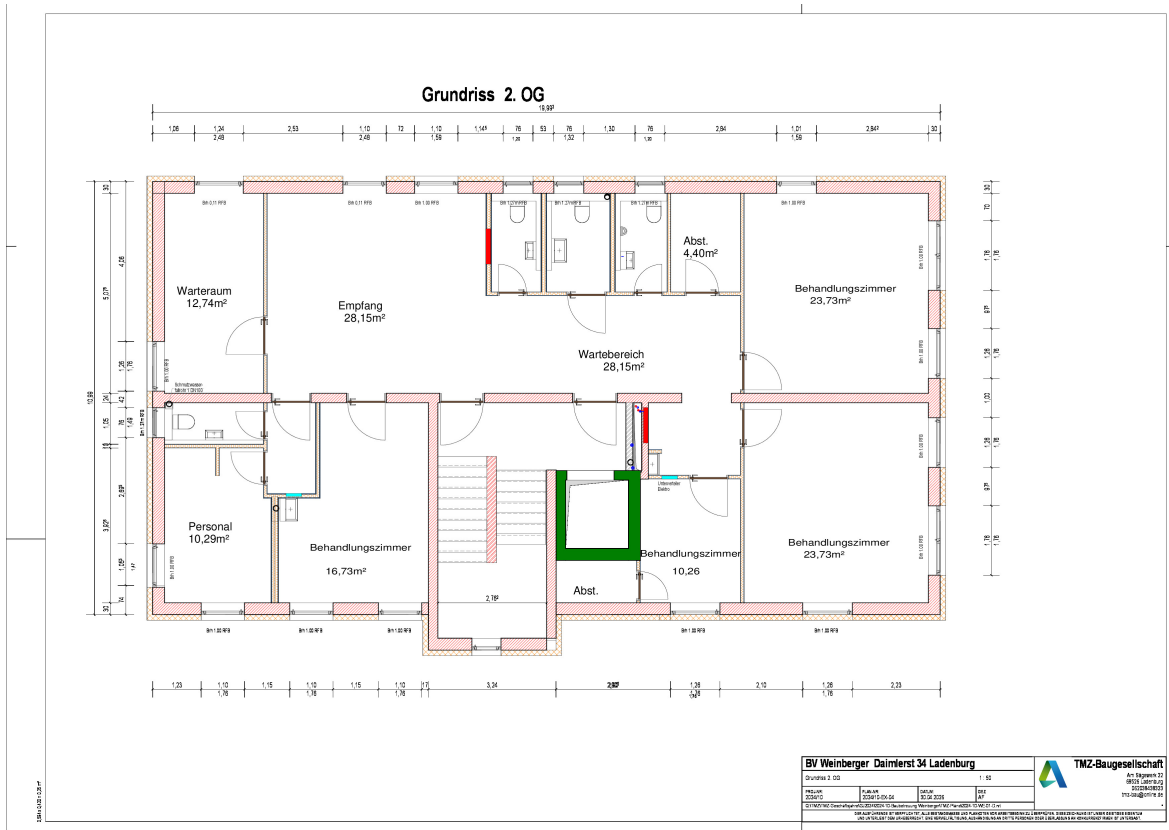
Exposé - Grundrisse



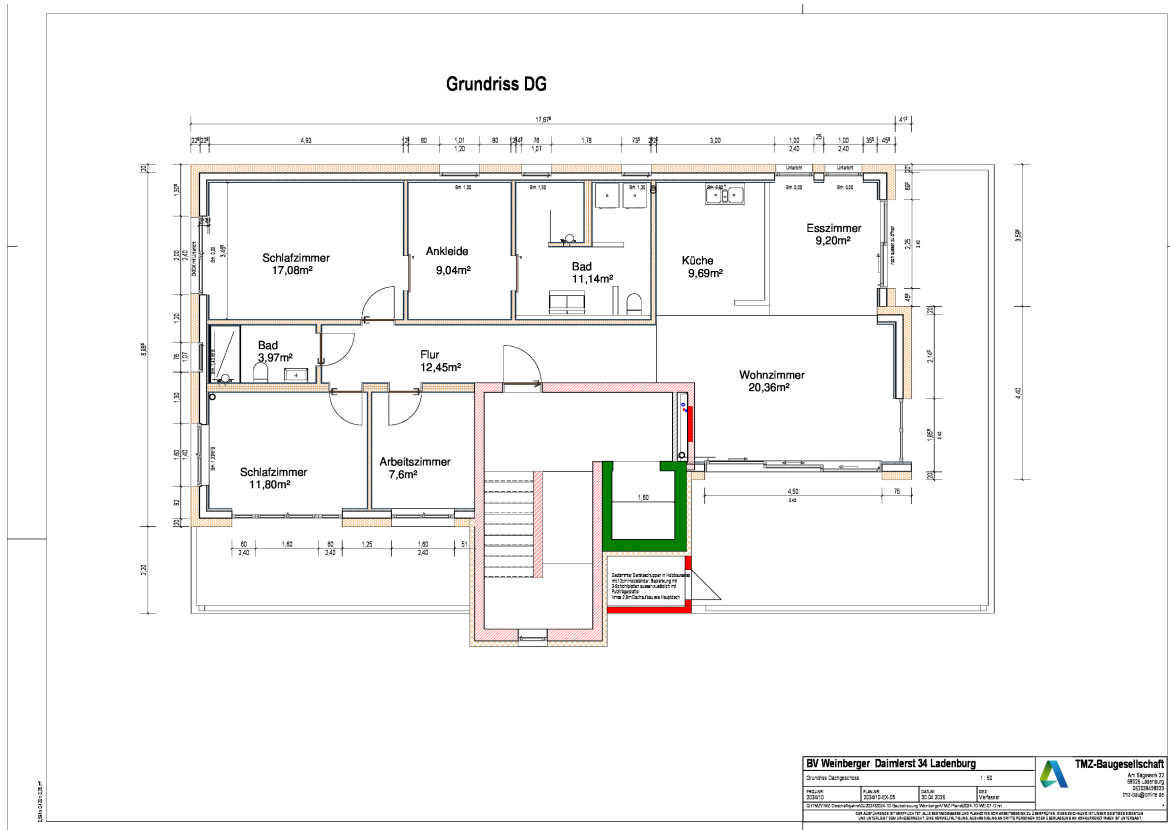
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Kurzexpose

Das Ärztehaus Ladenburg

Daimlerstraße 34

Raum für Medizin, Therapie und Bewegung





Alles an einem Ort

Ladenburg zählt zu den attraktivsten Standorten der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt verbindet hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und liegt zentral zwischen Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen.

Durch die Nähe zu den wirtschaftsstarke Oberzentren sowie die gute Anbindung in Richtung Frankfurt am Main profitiert der Standort von einem regionalen Einzugsgebiet von rund 60.000 bis 90.000 Einwohnern. Gleichzeitig entstehen in unmittelbarer Umgebung neue Wohnquartiere, die den Bedarf an wohnortnahen Gesundheits- und Therapieangeboten weiter erhöhen.

In der **Daimlerstraße 34** entsteht ein modernes Gesundheitszentrum, das ambulante *medizinische Versorgung, Therapie, Rehabilitation, Training und Prävention* an einem Standort vereint. Durch die räumliche Bündelung unterschiedlicher Gesundheitsangebote entstehen kurze Wege zwischen Diagnostik, Behandlung, Rehabilitation und Vorsorge – ein deutlicher Mehrwert für Patienten, Behandler und Betreiber gleichermaßen.

Flexible Flächen für Medizin und Therapie

Das Ärztehaus wird als kernsaniertes Bestandsgebäude mit Neubaucharakter energetisch hochwertig saniert. Auf rund **500 m² barrierefreier** Praxisfläche, verteilt auf *drei Etagen*, bestehen **flexible Gestaltungsmöglichkeiten** für unterschiedlichste medizinische Nutzungskonzepte.

Ein **Aufzug** gewährleistet die vollständige Barrierefreiheit und ermöglicht zudem den direkten Zugang zu einem **Penthouse** mit großzügiger Dachterrasse. Diese Fläche eignet sich ideal als Ärztwohnung, Verwaltungs- oder Büroeinheit sowie für Seminar-, Schulungs- oder Besprechungsräume.

Ergänzt wird der Standort durch eine rund **1000 m² große Halle**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob Physiotherapie, Rehasport, medizinisches Training, Gesundheitskurse oder moderne Fitness- und Bewegungsangebote – die großzügigen Flächen schaffen optimale

Voraussetzungen für ein ganzheitliches Gesundheitskonzept unter einem Dach.

Stellplätze direkt vor dem Haupteingang ermöglichen einen schnellen Zugang in das Gebäude. Weitere **40 Stellplätze** auf dem Grundstück entlang der Halle bieten ideale Bedingungen für eine kombinierte Praxis-, Therapie- und Trainingsnutzung mit hoher Besucherfrequenz.

Der Standort bietet damit eine seltene Gelegenheit für Ärzte, MVZ, Therapieanbieter und Betreiber medizinischer Dienstleistungen, moderne und flexibel nutzbare Flächen in einer wirtschaftlich starken Region zu entwickeln.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

+49 170 7690500

500 m² barrierefreie Praxisfläche **1** Penthouse mit Dachterrasse **!** energetisch hochwertige Sanierung **3** Etagen für 3 Praxen mit jeweils ca. 170 m²

1 Aufzug für vollständige Barrierefreiheit **1000** m² Hallenfläche zur individuellen Nutzung **45** Parkplätze auf dem Grundstück

