

**Hervorragend eingeführte Praxis
125m² Fläche mit Aufzug –
Parkplätze und Bushaltestelle direkt
vor der Praxis**

EXPOSE



Auf einen Blick.

Nutzfläche ca.	125m ²
Zimmer	7
Behandlungszimmer	4
Kaufpreis	358.000 EUR
TG-Stellplätze zzgl. je	8.500 EUR
Hausgeld	111 EUR
Location	95448 Bayreuth
Provision für Käufer	3,57%



Der Käufer zahlt bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages **3,57% Vermittlungsprovision** auf den beurkundeten Verkaufspreis.









Patienten-
toilette

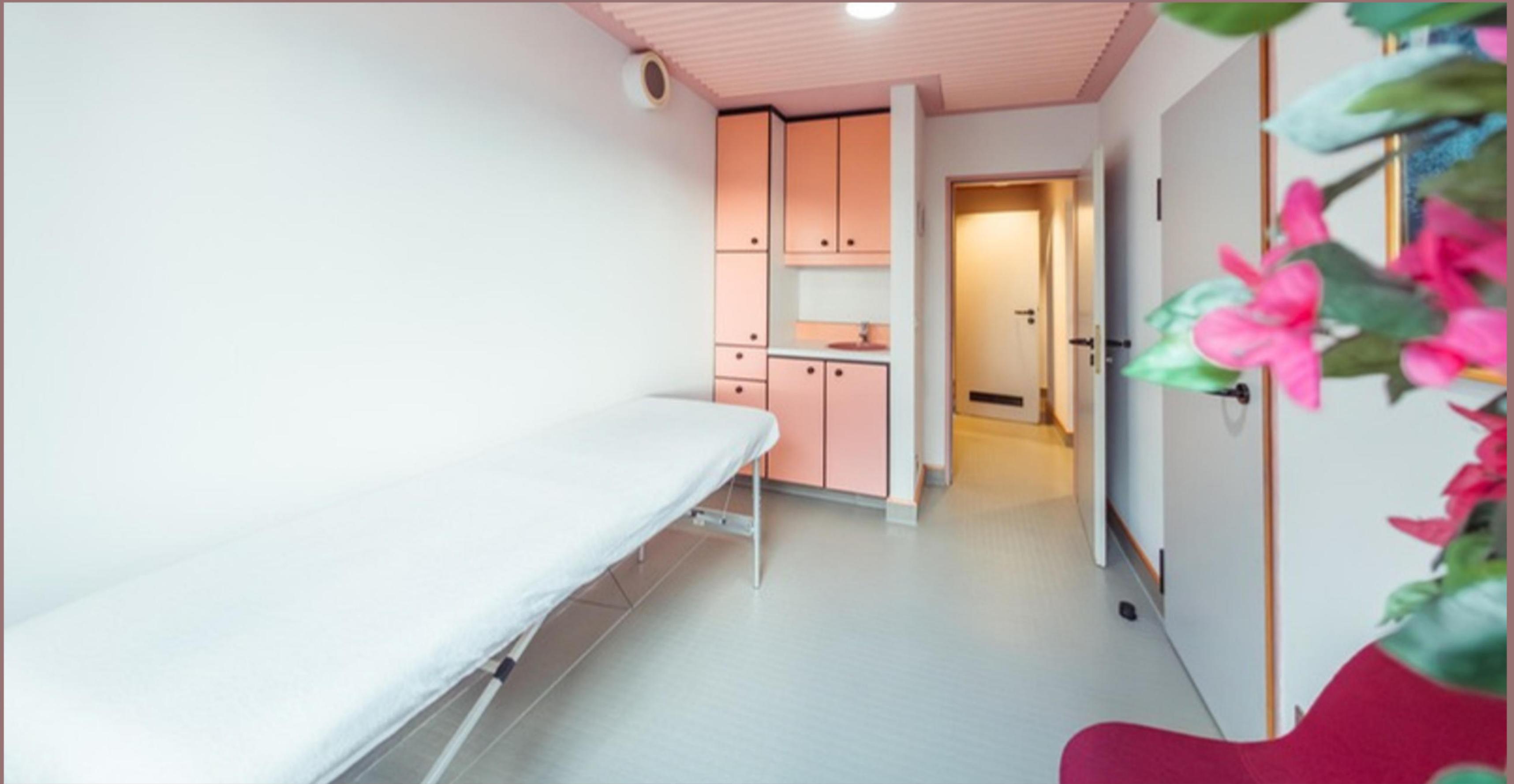


















Fakten im Überblick.



Objekttyp	Praxis	
Nutzfläche ca.	125 m ²	
Vermietet	Nein	Endenergieverbrauch 110,5 kWh/(m*a) (D)
Etage	1	Heizungsart Zentralheizung
Patienten WC	1	Wesentlicher Energieträger Gas
Badezimmer privat	1	
Kellerabteil	2	Baujahr Anlagentechnik 2014
TG-Stellplatz (8.500€ zzgl.)	2	Baujahr lt. Energieausweis 1982
Außenstellplatz	2	Hausgeld 111€
Objektzustand	gepflegt	Qualität der Ausstattung normal

Highlights

- ✓ 125m² Nutzfläche
- ✓ Großzügiger Empfangsbereich
- ✓ Zahlreiche Behandlungsräume mit Waschbecken
- ✓ 2 Tiefgaragenstellplätze zzgl. 8.5T€
- ✓ Aufzug zur Praxis im 1. Stock
- ✓ Bushaltestelle direkt vor dem Eingang
- ✓ 2 Kellerabteile als Lagerräume
- ✓ Einrichtung kann übernommen werden
- ✓ 10 Minuten Fußweg in die Innenstadt
- ✓ Dach & Fassade im Jahr 2023 saniert
- ✓ Sanitärräume für Personal & Teeküche vorhanden
- ✓ Zahlreiche Einbauschränke für viel Stauraum
- ✓ Abriebfester Bodenbelag für hohe Beanspruchung
- ✓ Patientenparkplätze mit Parkscheibe vor der Türe



Zentrales Arbeiten nahe der City mit exzellenten Parkmöglichkeiten für Ihre Patienten

Eröffnen und loslegen.



Herzlich Willkommen in Ihrer neuen **Praxis** in der Friedrich-Ebert-Str. in Bayreuth.

Von einem Ihrer zwei **Tiefgaragenstellplätze** geht es bequem mit dem Aufzug hinauf in den 1. Stock des im Jahr 1982 erbauten Gebäudes. Diese Etage auf 125m² Fläche steht Ihnen vollkommen privat zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Die Eingangstüre hinter sich gelassen, empfängt Sie ein **großzügiges Entree** mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Zu Ihrer Linken befindet sich direkt ein geräumiges, helles Wartezimmer. An diesen Bereich schließt sich ein praktisches **Patienten-WC** mit **Garderobe** an.

Weiter geht es im nach Süden hin ausgerichteten Labor hinter dem Empfangsbereich. Vom Flur aus gelangen Sie in eines von zwei großzügigen nach Süden ausgerichteten Behandlungszimmern, welche praktisch mit einer Durchgangstüre verbunden wurden. Von hier aus erreichen Sie das EKG, welches Sie ebenfalls durch eine Durchgangstüre erreichen. Alle drei Behandlungsräume verfügen über ein separates Waschbecken und Einbauschränke.

Großzügige Praxiseinheit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Im Anschluss an diesen Bereich finden Sie ein innenliegendes Duschbad mit Toilette für Ihr Personal. Des Weiteren stehen Ihnen in diesem rückwärtig gelegenen Bereich eine Teeküche sowie ein weiterer Besprechungs-, Büro-, oder Behandlungsraum zur Verfügung.

Komplettiert wird die geräumige Praxis von einem, in den Flur integrierten und mit Einbauschränken verkleideten Abstellraum, welcher gekonnt Ihrer persönliche Garderobe oder Reinigungsutensilien verschwinden lässt.

Zusammenfassend steht Ihnen ein geräumiger Empfangsbereich, zwei große Behandlungsräume, ein Wartezimmer, vier kleinere Räume sowie eine Personaltoilette mit Dusche, ein Patienten-WC sowie eine Garderobe, zwei Tiefgaragenstellplätze, sowie zwei Kellerabteile zur freien Verfügung.

Da die Einheit ehemals aus zwei getrennten Einheiten zusammengelegt wurde, besteht auch die Option der Trennung in zwei kleinere Einheiten. Hierfür stehen TG-Stellplätze, Außenstellplätze und Kellerabteile jeweils in doppelter Ausführung zur Verfügung.

Patientenparkplätze auf dem Parkdeck mit Parkscheibe





Zwei Tiefgaragenstellplätze je zzgl. 8.500€ verfügbar



Zwei Außenstellplätze sind der Einheit zugeordnet



Aufzug und 2 Kellerabteile verfügbar





Bayreuth: Welterbe-Stadt, Universitätsstadt – Wohlfühlort



Diese Praxis befindet sich in der beliebten Friedrich-Ebert-Straße, einer zentrumsnahen Wohn- und Geschäftslage in der Nähe des Roten Mains in Bayreuth.

Von hier aus erreichen Sie die prächtige Opernstraße binnen weniger Gehminuten, ebenso die Bayreuther Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Die Universität Bayreuth liegt nur etwa 15 Fahrradminuten entfernt, und die nächsten Autobahnauffahrt lässt sich binnen 7 Minuten erreichen. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustüre, der Bahnhof ist binnen 8 Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar.

Ob ein entspannter Spaziergang am nahegelegenen Main, ein Besuch im Markgräflichen Opernhaus oder ein gemütlicher Abend im Restaurant – hier wohnst Du zentral und genießt zugleich die Ruhe einer gepflegten Umgebung.

Bayreuth, die weltberühmte Festspielstadt am Rande der Fränkischen Schweiz, besticht durch ihre kulturelle Vielfalt und Lebensqualität. Neben den renommierten Richard-Wagner-Festspielen laden das Markgräfliche Opernhaus, die Villa Wahnfried, das Jean-Paul-Museum und viele weitere Sehenswürdigkeiten zu kulturellen Entdeckungen ein – vieles davon liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Bayreuth: Welterbe-Stadt, Universitätsstadt - Wohlfühlort



Weltbekannte Unternehmen wie die Firma medi, TenneT und Cybex sind als große Arbeitgeber unter anderen Aushängeschilder der Stadt Bayreuth.

Als Universitätsstadt mit aktuell knapp 13.000 Studierenden bietet Bayreuth ein breitgefächertes Angebot und genießt einen exzellenten Ruf, weit über die Grenzen der Region hinaus.

Durch den Regierungssitz der Regierung von Oberfranken in sowie der Deutschen Rentenversicherung Nordbayern in Bayreuth, profitieren Sie von einem attraktiven Patientenklientel.

In ihrem Umfeld haben sich zahlreiche namhafte Unternehmen, vor allem aus den Bereichen Neue Materialien, Gesundheit & Wellness sowie Logistik angesiedelt.

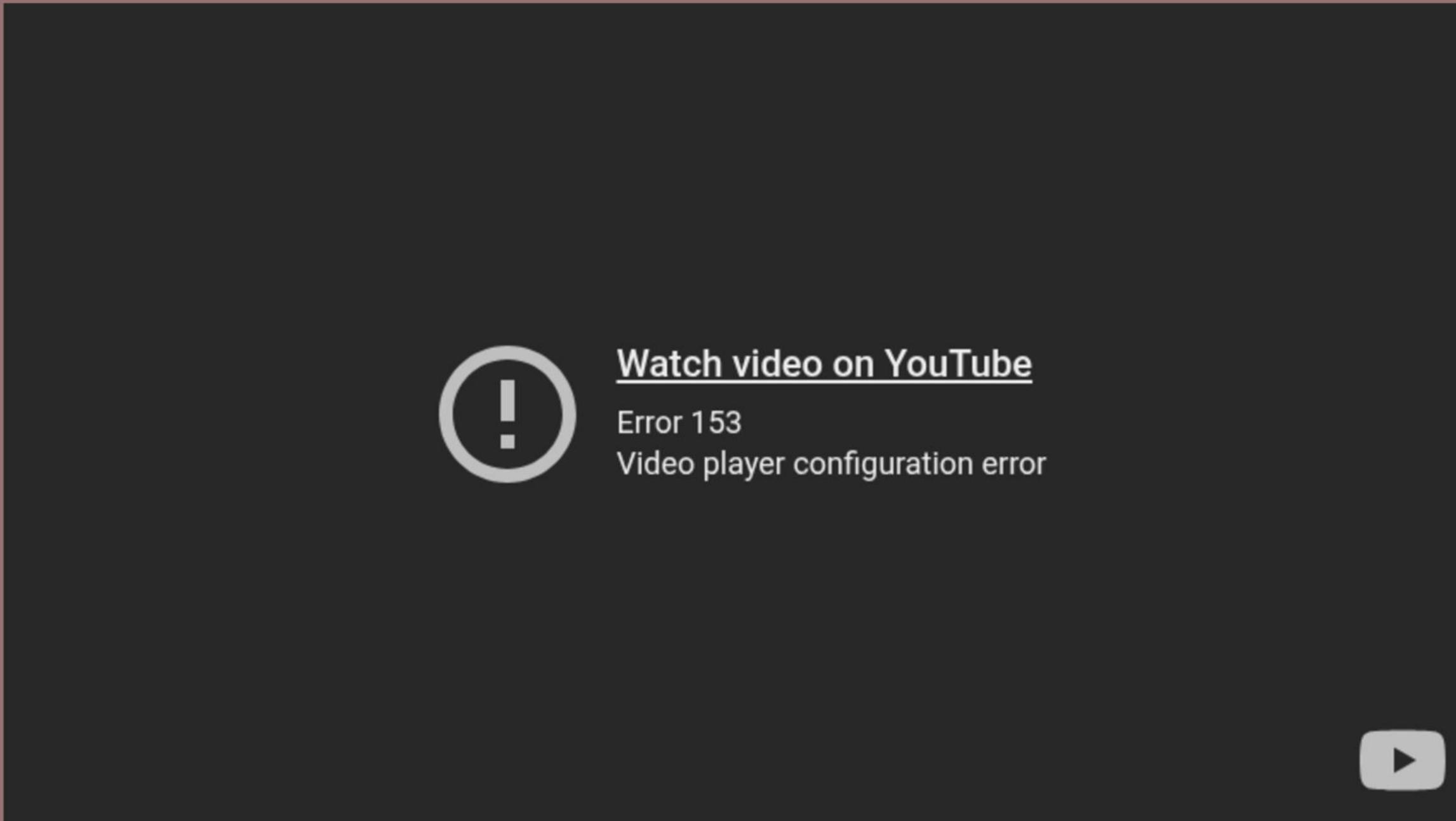
Eingebettet in die Fränkische Schweiz und den Naturpark Fichtelgebirge mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verfügt Bayreuth über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung mit den Autobahnen A70 und A9. Den Autobahnanschluss A9 erreichst Du binnen 5 Autominuten.

Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in 50 Fahrminuten, ebenso den Nürnberger "Albrecht Dürer" Flughafen.



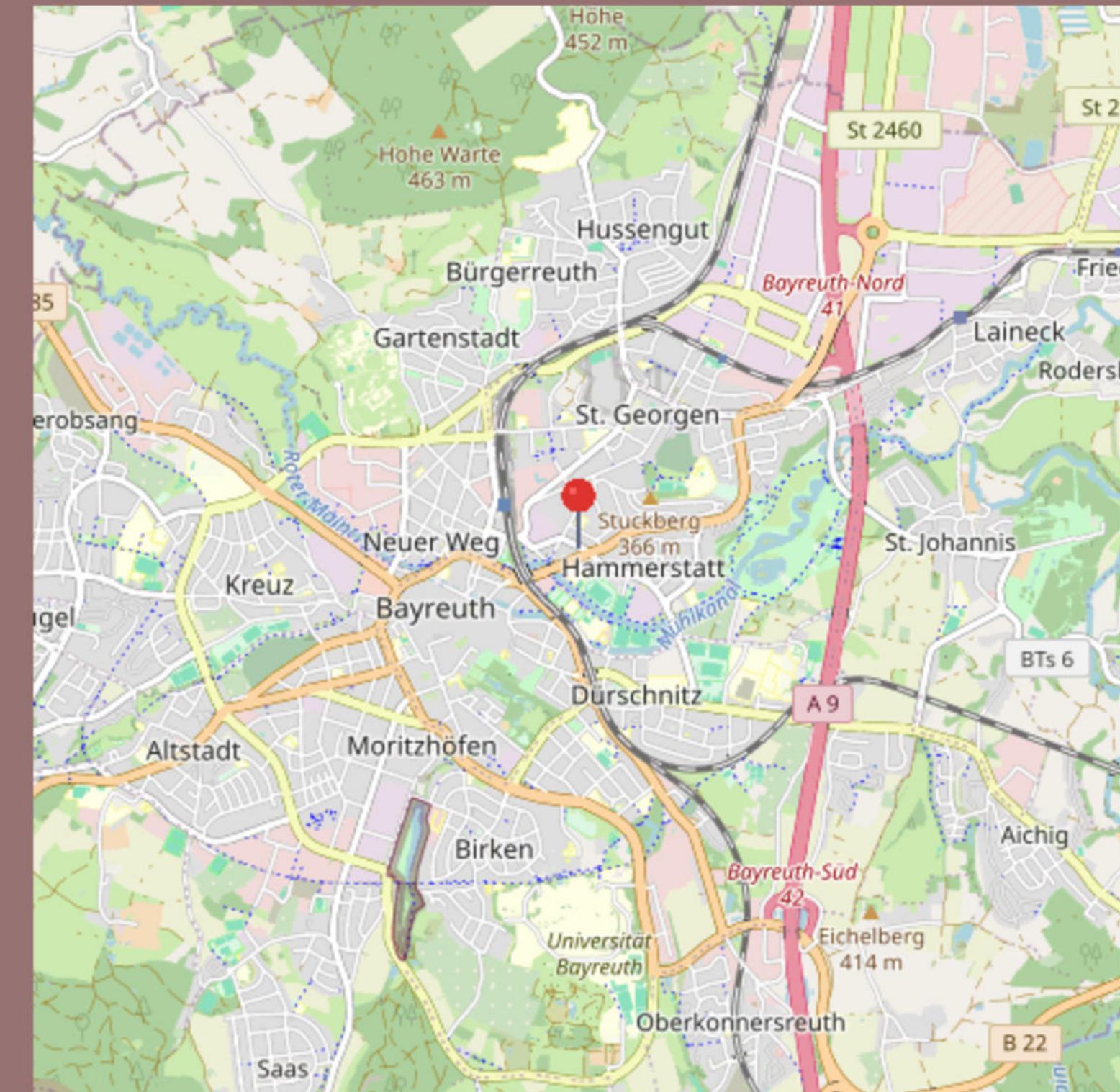
Hier gehts zum Imagefilm der Universität Bayreuth

Bayreuth: Welterbe-Stadt, Universitätsstadt - Wohlfühlort



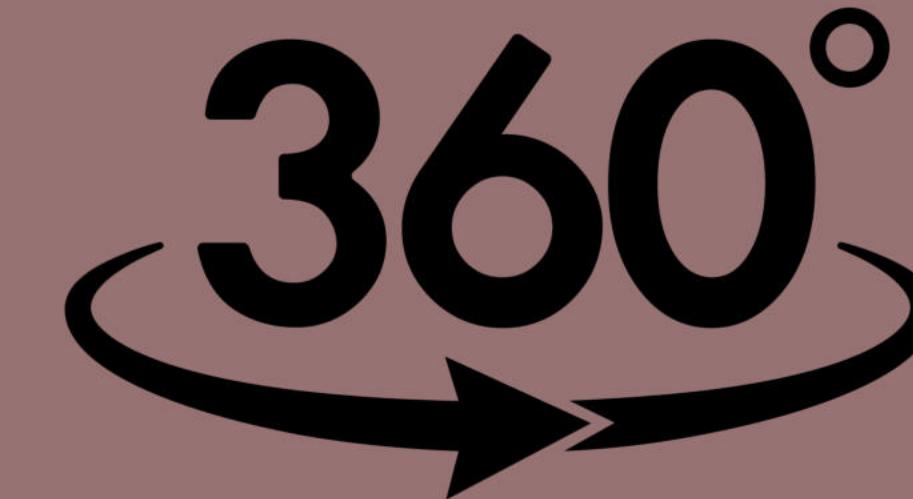
Wissenwertes rund um den Kauf.

- ✓ 125m² innenstadtnahe Nutzfläche - teilbar in 2 Einheiten
- ✓ Zwei Tiefgaragenstellplätze zzgl. je 8.5T€
- ✓ Zwei Außenstellplätze
- ✓ Zwei überdachte Südbalkone - ganzjährig nutzbar
- ✓ Zwei Kellerabteile
- ✓ Energieeffizienzklasse D
- ✓ Dach und Fassade in 2023 saniert
- ✓ Hervorragende Parkmöglichkeiten rund um die Praxis
- ✓ Abriebfester PVC-Boden in der gesamten Einheit
- ✓ Hervorragende Bus- und Bahnbindung
- ✓ Patienten-WC und Personaltoilette
- ✓ Teeküche und zahlreiche helle Behandlungsräume



360-Grad-Rundgang

Entdecken Sie die Praxis mit
unserem 360-Grad-Rundgang:



Diese Praxis eignet sich perfekt als **Kapitalanlage** oder für die Eigennutzung.

Profitieren Sie von der hervorragenden Lage und genießen Sie - Dank hervorragendem Hausmeisterservice - entspanntes Arbeiten.

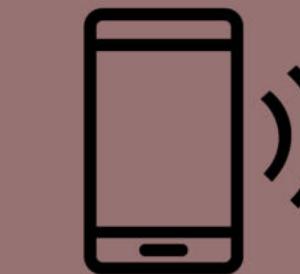
Die Praxis kann selbst genutzt, komplett vermietet oder in zwei Einheiten aufgeteilt werden.

Nutzen Sie gerne die **Möglichkeit unseres 360-Grad-Rundganges nutzen, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen und die Praxis in aller Ruhe virtuell zu besichtigen.**

Sie sind schon überzeugt und möchten direkt persönlich besichtigen? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-Mail.



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und
stehen Ihnen in allen Fragen rund um
diese Immobilie jederzeit zur Verfügung.



+49 176 42760008



kontakt@ks-immobilien-projekt.de