

Heilbronn – Heilbronn

# Zahnarztpraxis in Heilbronn Ost

Objektnummer: 24188081



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

von Poll Immobilien

IMMTEST: 2.000 Makler

GLYTC: 888-0125

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 469.000 EUR • ZIMMER: 8

Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188081
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Baujahr	1985
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	469.000 EUR
Büro/Praxen	Praxis
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	10.06.2029	Endenergieverbrauch	123.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



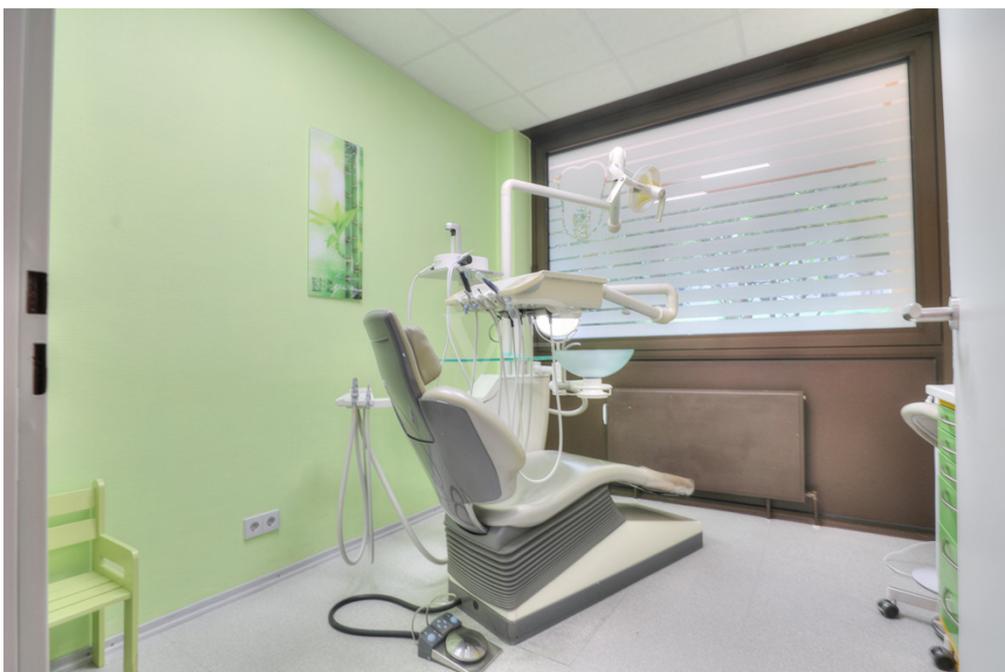
Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



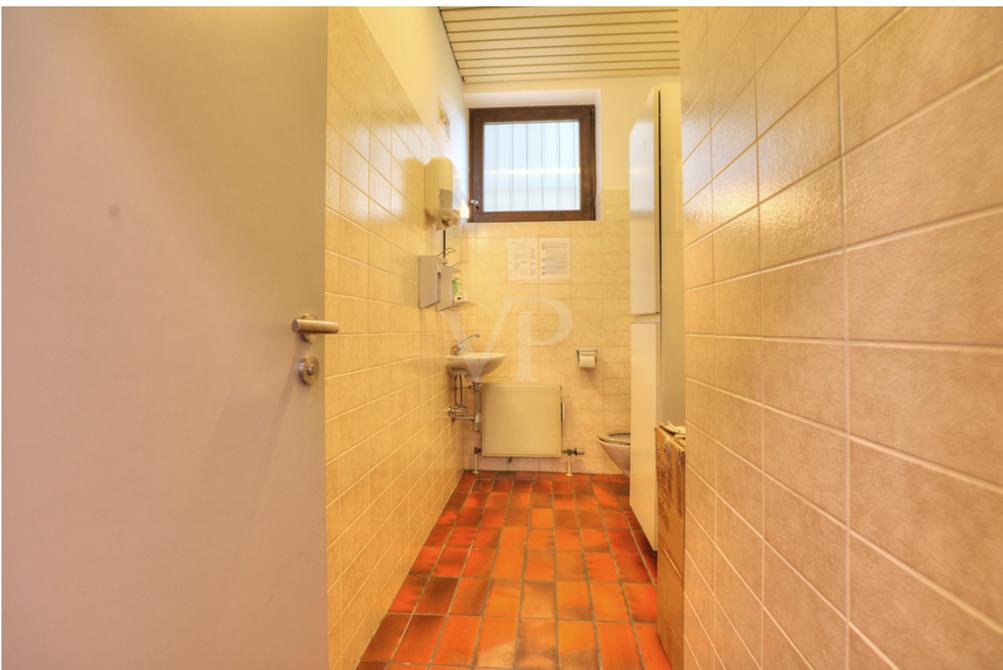
Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



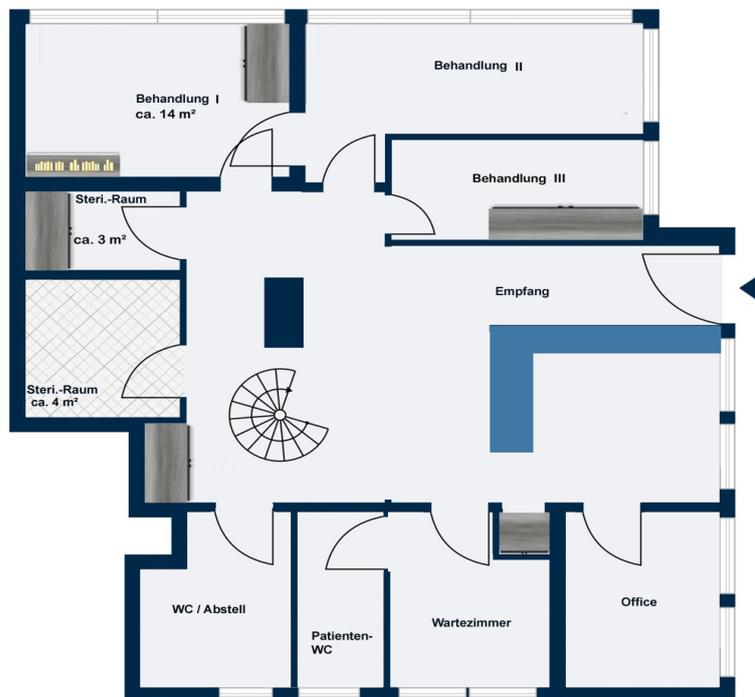
Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

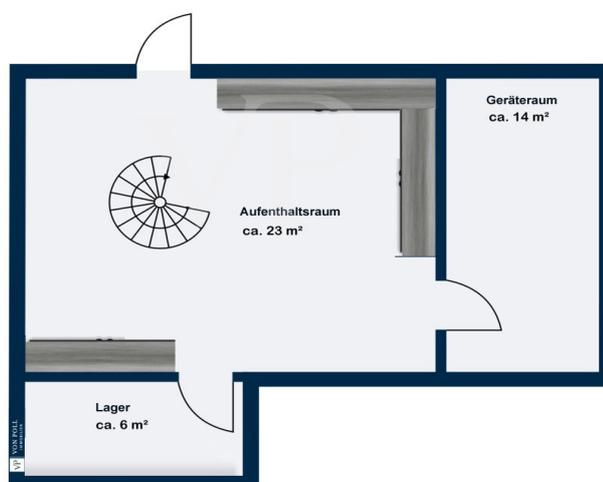
## Die Immobilie



Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Zahnarztpraxis in Heilbronn Ost Sie sind Zahnarzt und möchten endlich den Schritt in die Selbstständigkeit wagen und eine eigene Praxis eröffnen? Oder Sie haben bereits Ihr eigenes Team und sind auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten? Dann haben wir hier das passende Objekt für Sie: Die Praxiseinheit befindet sich im Erdgeschoss eines massiv gebauten Wohn- und Geschäftshauses, wurde 1985 im beliebten Heilbronner Osten errichtet und verfügt über ca. 101 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im EG und ca. 42 m<sup>2</sup> Nebenfläche im UG. Außer den großen Fensterflächen, die viel natürliches Licht hereinlassen ist auch der gut geschnittene Grundriss und die zentrale Lage hervorzuheben. Die Kunden parken bequem auf einem der vier Außen-Stellplätzen direkt vor dem Haus, oder kommen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die S-Bahn Station und die Bushaltestelle sind nur wenige Meter entfernt. Über den separaten Hauseingang erreichen Ihre Patienten den ca. 32 m<sup>2</sup> großen Eingangsbereich. Hinter dem Empfang befindet sich direkt das Büro für Ihr Back Office. Zu den drei voll ausgestatteten Behandlungsräumen, stehen Ihnen natürlich auch ein Wartezimmer mit Kunden WC, zwei Sterilisationsräume und eine Personaltoilette zur Verfügung. (Ein Teil vom Wartezimmer könnte zum separaten Röntgen / OPG Raum umgebaut werden.) Der ca. 23 m<sup>2</sup> große Personalaufenthaltsraum, sowie das ca. 13 m<sup>2</sup> große Labor und ein Kellerraum befinden sich im Untergeschoss. Die Ebene erreichen Sie direkt über eine offene Wendeltreppe im Flur. Pluspunkt: Der separate Ein-/Ausgang für Ihre Mitarbeiter im Untergeschoss. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und stehen Ihnen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin sehr gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

Immobilie: 319.000 € + Praxis: 150.000 €

- Ca. 143 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Große Fensterflächen mit Blick ins Grüne
- Großzügiger Empfangsbereich
- 3 x Behandlungsräume
- Büro, 2x Sterilisationsräume (unrein + rein), Personaltoilette
- Wartezimmer mit Kunden WC
- Personalbereich, Labor + Keller im UG
- separater Eingang im EG + UG
- 4 x PKW Stellplätze
- Aufzug im Treppenhaus
- Zentrale Lage mit guter Anbindung

Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

Die Praxis befindet sich in einem Wohn-/Geschäftshaus in zentraler Lage im Heilbronner Osten. Einkaufsmöglichkeiten, Bus- /Stadtbahnanschlüsse und die Heilbronner Innenstadt befinden sich in direkter Laufnähe. Heilbronn mit ca. 133.000 Einwohnern zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands und ist als hervorragender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der im Industriepark "Böllinger Höfe" entsteht, schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter. Gleichzeitig ist die Region bekannt für seine vielfältigen Kulturangebote, die wunderbaren Wein- und Naturlandschaften, die vielfältigen Sport- und Freizeitangebote und nicht zuletzt für seine Familienfreundlichkeit. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Standort mit hoher Lebensqualität aus.

Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 123.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)