

Rottweil

# Helle, moderne Praxisräume in guter Lage

Objektnummer: 24449020



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

**KAUFPREIS: 459.000 EUR**

Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Auf einen Blick

Objektnummer	24449020	Kaufpreis	459.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Büro/Praxen	Praxis
Baujahr	2006	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage	Gesamtfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	14.03.2027	Endenergieverbrauch	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07461 - 91 45 740**

Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | tuttlingen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Zahnarztpraxis ist in einem zentral gelegenen Mehrfamilienhaus mit guter Verkehrsanbindung und optimaler Sichtbarkeit untergebracht, welches im Jahr 2006 erbaut wurde. Die Praxis befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei zugänglich. Die Räume wurden nach Vorgaben der jetzigen Besitzer ausgebaut und eingerichtet. Die Praxis besticht durch helle und lichtdurchflutete Räume mit einer ansprechenden und modernen Einrichtung. Die hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Farbkonzept sowie große teilweise bodentiefe Fensterflächen sorgen für ausreichend Tageslicht und Helligkeit und eine Klimaanlage sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Zu den Praxisräumen gehört ein Empfangsbereich, ein Wartezimmer mit angrenzender Patiententoilette, drei Behandlungsräume, ein Büro, Labor, Sterilisation, Röntgen und ein Personalbereich mit WC für die Mitarbeiter. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie drei weitere zur Praxis zugehörige Stellplätze komplettieren dieses Angebot. Die hellen Räumlichkeiten eignen sich nicht nur für den Praxisbetrieb, sondern bietet noch zahlreiche weitere Möglichkeiten, so könnten sie auch als Büroeinheit umgestaltet werden. Ein Umbau zur Wohnraumnutzung wäre ebenfalls denkbar. Die Praxis kann nach Absprache auch mit Mobiliar zeitnah übernommen werden. Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Angebot sammeln? Dann laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Alles zum Standort

Die Große Kreisstadt Rottweil mit ihren mehr als 25.000 Einwohnern ist ein innovatives und kulturelles Mittelzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und liegt sehr schön eingebettet zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb. Rottweil ist Kreisstadt und zugleich größte Stadt des gleichnamigen Landkreises und die älteste Stadt Baden-Württembergs. Das Stadtbild prägt eine Vielzahl von Kirchen, Türmen, Brunnen und beeindruckenden erkergeschmückten Bürgerhäusern. Kunst und Kultur bieten ein breitgefächertes Angebot. Der obere Neckar ist mit seiner Lage ausgezeichneter Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren. Darüber hinaus eignen sich der Neckartalweg, die Deutsche Uhrenstraße oder die Römerstraße Neckar-Alb-Aare optimal für Ausflüge. Highlights in Rottweil sind die Fasnet und die höchste Besucherplattform Deutschlands. Über 30 Bildungseinrichtungen machen Rottweil zu einem ausgezeichneten Bildungsstandort. Durch seine verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A81 und die direkte Anbindung an das Schienennetz bietet Rottweil die idealen Voraussetzungen für eine Vielzahl von Unternehmen. Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung stehen zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen mit guten Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ob Industrie, Gewerbe, Handel oder Handwerk - der Standort Rottweil bietet attraktive Möglichkeiten in einer malerischen Umgebung. Weitere Informationen über Rottweil finden Sie im Internet unter: [www.rottwel.de](http://www.rottwel.de)



Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 47.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24449020 - 78628 Rottweil

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1 Rottweil-Tuttlingen  
E-Mail: [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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