

Heilbronn – Heilbronn

# Zahnarztpraxis in Heilbronn Ost

CODE DU BIEN: 24188081

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

**Top-Makler Heilbronn**

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IMM151-2.000 Makler

GLY19C-005-01.25

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

PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • PIÈCES: 8

CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188081
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Année de construction	1985
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	469.000 EUR
Office/Professional practice	Cabinet
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 143 m <sup>2</sup>
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2029	Consommation finale d'énergie	123.60 kWh/m²a
		Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



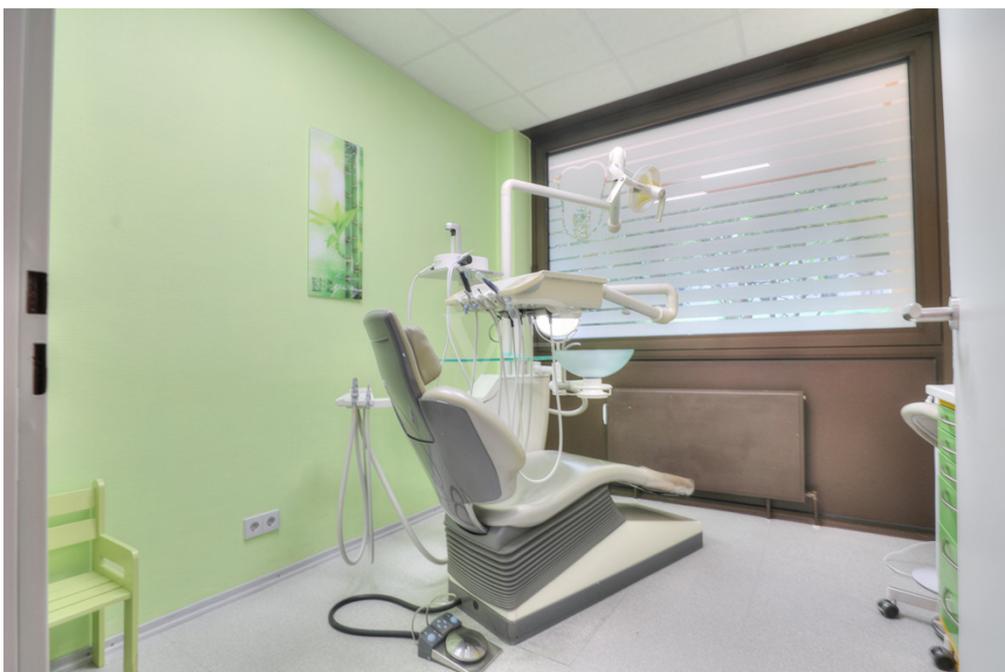
CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



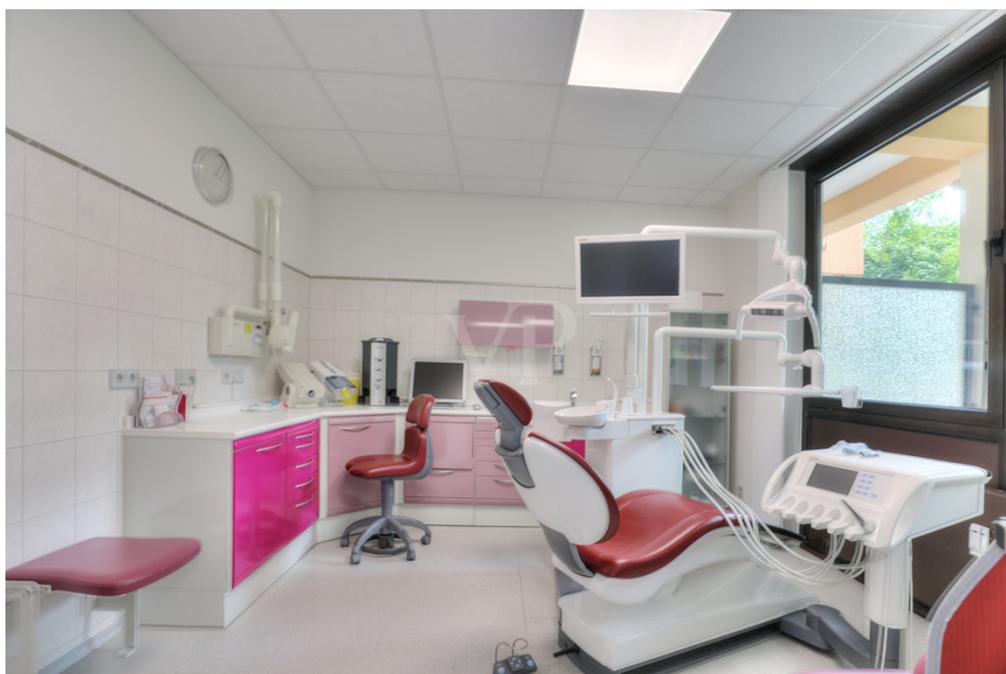
CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



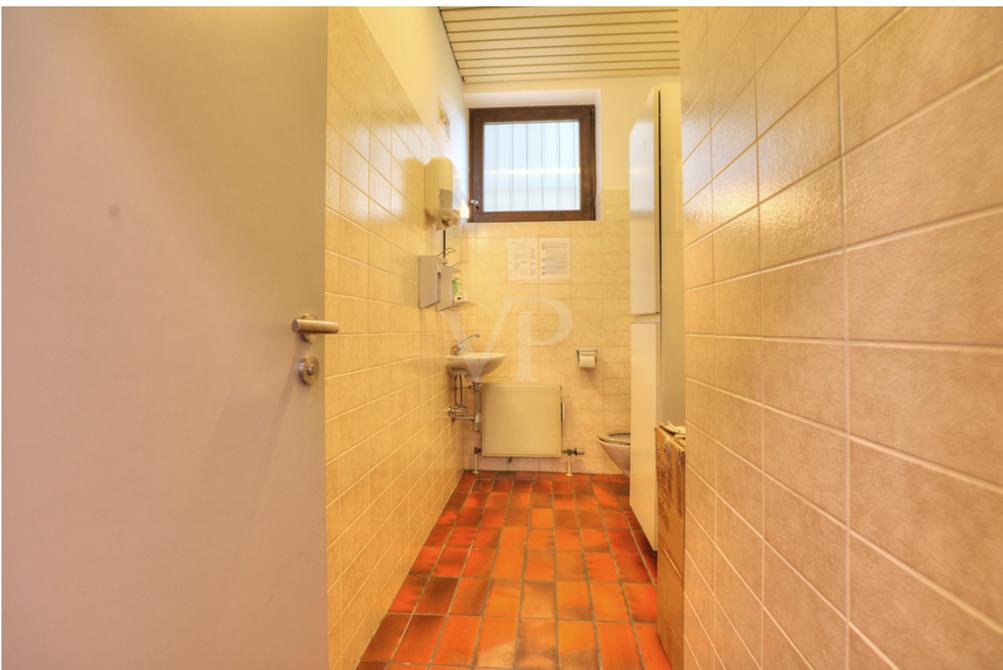
CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

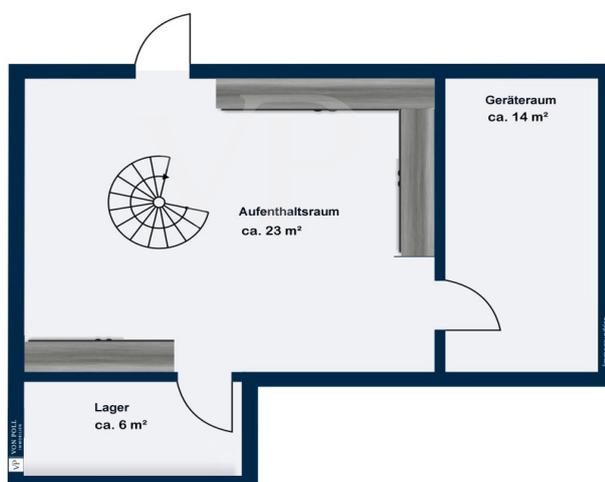
## La propriété



CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24188081 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)