

Weinheim

# Helle und flexible Praxisräume in zentraler Lage

????????? ??????????: 24239564



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

???? ??????: 259.000 EUR • ??????: 4

???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24239564	????? ???????	259.000 EUR
????????	1	????????? /	
?????????	4	??????????????????	
????? ??????????????	1990	???????????	
?????? ??????????????	1 x ??????????		Käuferprovision
	??????????		beträgt 3,57 % (inkl.
			MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
		?????????? ???????	ca. 93 m <sup>2</sup>
		????? ???????????????	2018
		?????????	????????
		??????????????	
		??????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	10.10.2028	??????????????	
??????????????????		???????	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	E
		??????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

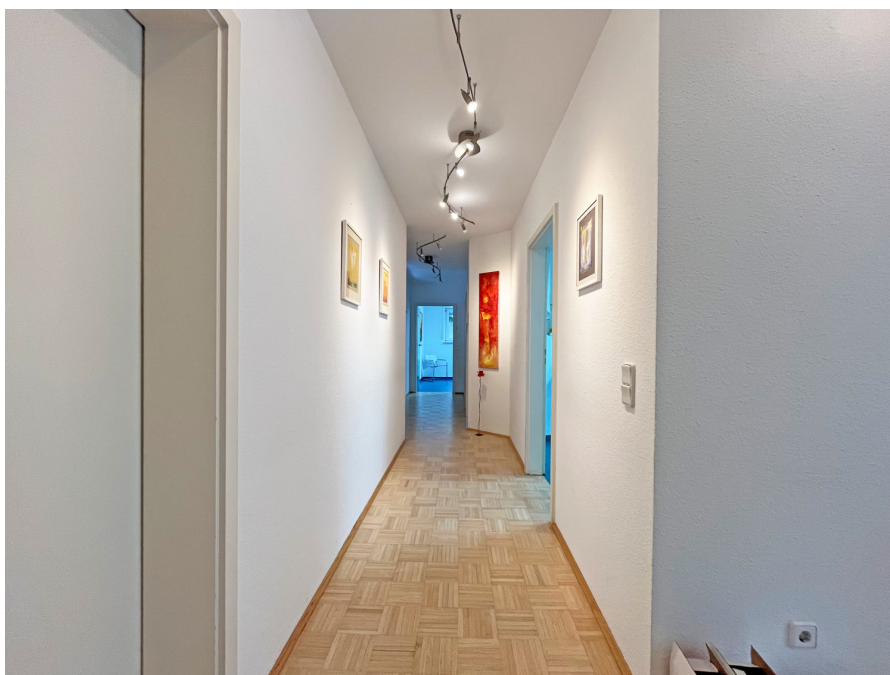
?? ?????????





???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

?? ?????????





??????? ???????: 24239564 - 69469 Weinheim

??? ?????? ???????????

Das zum Verkauf stehende Objekt ist eine Praxisfläche mit einer Nutzfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>, bestehend aus insgesamt vier funktional aufgeteilten Zimmern. Die Immobilie wurde 1990 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2018 erfolgte eine umfassende Modernisierung, die der Praxis eine gehobene Ausstattungsqualität verlieh. Die Praxisfläche liegt im Erdgeschoss und ist aktuell noch teilweise als Zahnarztpraxis eingerichtet und ausgestattet. Die helle und großzügige Praxisfläche ist für den Betrieb einer Zahnarztpraxis konzipiert, die Nutzung als andere Praxis ist jedoch ebenfalls möglich. Sie verfügt über zwei geräumige Behandlungsräume, einen Empfangsbereich, ein Wartezimmer, zwei kleine Zimmer, die als Labor und Röntgenraum genutzt wurden. Durch die großen Fensterfronten sind alle Räume lichtdurchflutet, was für eine angenehme und freundliche Arbeitsatmosphäre sorgt. Die Praxis befindet sich in einer zentralen Lage, die eine exzellente Erreichbarkeit für Patienten garantiert. Öffentliche Verkehrsmittel sind in direkter Nähe, und es sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden, was den Zugang zur Praxis für Patienten sehr bequem macht. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden. Diese Praxisfläche eignet sich hervorragend für bestehende Zahnärzte, die ihre Praxis erweitern oder in eine zentral gelegene und modern ausgestattete Immobilie umziehen möchten. Ebenso stellt sie eine ideale Gelegenheit für Berufseinsteiger dar, die eine etablierte Praxis übernehmen wollen. Dank der günstigen Lage bietet die Praxis ein attraktives Investment mit hervorragenden Verdienstmöglichkeiten und langfristigen Perspektiven. Die Praxisfläche vereint eine durchdachte Raumaufteilung, sowie eine erstklassige Lage zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Sie stellt eine solide und wirtschaftlich attraktive Option für Investoren oder Ärzte dar, die eine sofort nutzbare Praxis suchen. Interessenten sind herzlich eingeladen, die Praxisfläche zu besichtigen und sich persönlich von den zahlreichen Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

????????????????? ??? ???? ?????

- voll ausgestattete Zahnarztpraxis
- Parkett
- PVC
- TG-Stellplatz
- Waschküche
- Keller aktuell als Labor genutzt

??????? ???????: 24239564 - 69469 Weinheim

??? ??? ??? ???????????

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Große Kreisstadt Weinheim ist mit ca. 45 000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis und die nördlichste an der badischen Bergstraße. Mit seinem charmanten historischen Stadtkern und seiner beeindruckenden Naturkulisse ist Weinheim ein wahrer Geheimtipp für Naturliebhaber, Kulturinteressierte und Genießer. Des Weiteren bietet Weinheim eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A659 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim ca. 15 Minuten und zum Frankfurter Flughafen ca. 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof in 40 Minuten und den Hauptbahnhof in Stuttgart in 55 Minuten. Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, grünen Wäldern und blühenden Obstplantagen. Die beiden markanten Wahrzeichen von Weinheim, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, thronen majestätisch über der Stadt und bieten atemberaubende Ausblicke auf die Umgebung. Das Zentrum von Weinheim begeistert mit seinem mittelalterlichen Flair und den engen Gassen, gesäumt von historischen Fachwerkhäusern. Hier finden Besucher charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, in denen regionale Produkte und Handwerkskunst angeboten werden. Der Marktplatz mit seinem imposanten Rathaus bildet das Herzstück der Stadt und ist ein lebendiger Treffpunkt. Für Erholungssuchende bietet sich der Schlosspark mit seinen gepflegten Grünflächen und dem romantischen Schloss an, wo man gemütlich spazieren und die Seele baumeln lassen kann. Weinheim ist auch für seine Weintradition bekannt. Die umliegenden Weinberge produzieren exzellente Weine, die bei Weinliebhabern auf der ganzen Welt geschätzt werden. Weinproben und Kellerführungen ermöglichen es Besuchern, die köstlichen Weine direkt vor Ort zu verkosten und mehr über die Kunst der Weinherstellung zu erfahren. Zusätzlich zu seiner natürlichen Schönheit und seinem kulturellen Erbe veranstaltet Weinheim das ganze Jahr über eine Vielzahl von Veranstaltungen und Festen, die Besucher aus nah und fern anziehen. Ob das stimmungsvolle Bergsträßer Winzerfest, das farbenfrohe Blütenwegfest oder das traditionelle Schlossparkfest, hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.



??????? ?????????: 24239564 - 69469 Weinheim

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24239564 - 69469 Weinheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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