

Bad Nauheim

# Vermietete Gewerbefläche in zentraler Lage von Bad Nauheim

*Número da propriedade: 24009027*



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

**PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • QUARTOS: 4.5**

Número da propriedade: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24009027	Preço de compra	349.000 EUR
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Escritório / Prática profissional	
Quartos	4.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1977	Área total	ca. 108 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Móveis	Varanda

Número da propriedade: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural pesado	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	31.05.2027	Consumo final de energia	168.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	F

Número da propriedade: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

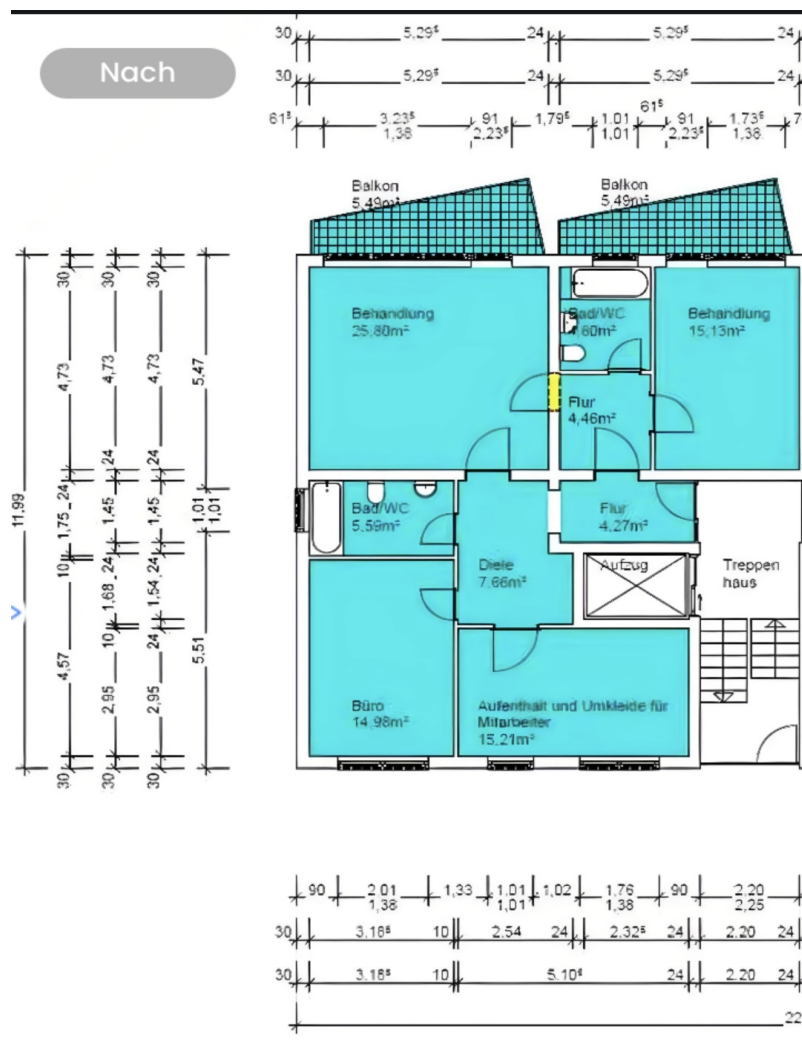
## O imóvel



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

Número da propriedade: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

# Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24009027 - 61231 Bad Nauheim**

## Uma primeira impressão

Diese renovierte Praxisfläche in Bad Nauheim bietet mit ihren 108 m<sup>2</sup> und der durchdachten Raumaufteilung ideale Bedingungen für eine erfolgreiche Praxis. Die Praxisfläche befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1977 und wurde im Jahr 2022 renoviert. Die 4,5 Zimmer teilen sich auf zwei Behandlungsräume, ein Labor, ein Büro und einen Aufenthaltsraum mit Küche auf. Zwei Balkone bieten eine angenehme Atmosphäre, während ein separater Kellerraum zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Badezimmer sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind ebenfalls vorhanden. Die Praxisfläche befindet sich in einer ruhigen und gut erreichbaren Lage in Bad Nauheim, was sowohl für Patienten als auch für Mitarbeiter ideal ist. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten machen den Standort besonders attraktiv. Der langfristige Mietvertrag bis 2037 bietet Planungssicherheit und Stabilität. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.589 Euro, was diese Praxisfläche zu einer attraktiven Anlageimmobilie mit langfristigem Ertragspotenzial macht. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Aufteilung: - Flur - Eingangsbereich - Behandlungszimmer 1 mit angrenzendem Balkon - Behandlungszimmer 2 mit angrenzendem Balkon - Büro - Labor - Badezimmer mit Dusche - Aufenthaltsraum/Küche - Kellerraum - Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

## Tudo sobre a localização

Die Kurstadt Bad Nauheim liegt im Herzen der Wetterau und hat aufgrund ihrer unzähligen Sehenswürdigkeiten einen hohen Bekanntheits- und Beliebtheitsgrad, im einzelnen hervorzuheben ist selbstverständlich der große Kurpark, die Gradierbauten, Thermal-/Heilbäder und die vielen Jugendstilgebäude, welche zu einem ganz besonderen, individuellen Stadtbild Bad Nauheims beitragen. Bad Nauheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und ist durch seine Nähe zu Frankfurt bestens gelegen. Einen hohen Stellenwert genießen Kultur, Kunst, Bildung und Sport in dieser Stadt. Weiterhin wird das Wort „Gesundheit“ in Bad Nauheim ganz groß geschrieben, dazu tragen unter anderem eine umfassende medizinische Betreuung durch die Ärzteschaft in 14 Akut- und Reha-Kliniken und in renommierten Facharztpraxen bei. Inmitten der reizvollen Landschaft an den Ausläufern des Taunus verleihen zahlreiche historische Bauten aus der Jugendstilzeit Bad Nauheim einen ganz besonderen, eindrucksvollen Charme. Das ausgezeichnete medizinische, kulturelle als auch sportliche Angebot sowie die zahlreichen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen machen die Einzigartigkeit Bad Nauheims aus. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass Bad Nauheim als Wohnstandort an großer Attraktivität stets dazu gewinnt. Verkehrsanbindung: Über die Autobahn A5 gelangt man zügig nach Frankfurt, zum Flughafen Rhein-Main sind es ca. 40 km. Es gibt mehrere Bus- und Bahnlinien, u.a. die Deutsche-Bahn-Linie nach Frankfurt am Main oder die Interregio-Linie, die Gießen und Frankfurt miteinander verbindet.



Número da propriedade: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 168.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número da propriedade: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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