

Sofort bezugsfertig! Top - Moderne Zahnarztpraxis mit Büro und Wohnbereich auf Traumgrundstück



316-1
Gartenstraße 11
07356 Bad Lobenstein
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	316-1
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	279.000 €
Käuferprovision	3,57
Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	9
Wohnfläche ca.	163 m ²
Grundstücksfläche ca.	1.203 m ²
Etagenzahl	3
Stellplatztyp	Außenstellplatz, Garage
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Objektzustand	modernisiert
Qualität der Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	sofort
Bodenbelag	Teppichboden, Fliesen
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja

Einbauküche	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Abstellraum	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Baujahr ca.	1962
Baujahr Anlagentechnik	1996
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	392,50 kWh/(m²*a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	29.03.2024
Energieausweis: gültig bis	29.03.2034

Beschreibung

Hier bietet sich Ihnen die einzigartige Gelegenheit, eine sofort bezugsfertige und absolut hochwertige Zahnarztpraxis samt Büro- und Wohnbereich auf einem einmaligen Traumgrundstück zu erwerben.

Für den attraktiven Angebotspreis von 279.000 € erwartet Sie hier eine Rarität in absolut zentraler Lage von Bad Lobenstein, welche den idealen Anlaufpunkt für Patienten und Klienten darstellt. Dank der guten Anbindung an die Autobahn A9 und der Nähe zur bayerischen Landesgrenze können Sie hier flächendeckend und überregional Kunden und Patienten gewinnen und ohne Renovierungstau direkt mit dem Arbeiten beginnen.

Das 1962 ursprünglich als Wohngebäude in massiver Bauweise errichtete Haus wurde im Jahr 2000 um einen massiven Anbau erweitert und grundlegend saniert. Schon beim Abbiegen in die Einfahrt sehen Sie die hochwertig modernisierte Praxis, die durch das neu gedeckte Schieferdach sehr einladend wirkt. Vor dem Gebäude erwarten Sie als Patient großflächige Möglichkeiten zum Abstellen des Autos.

Das Gebäude umfasst insgesamt 163 m² Wohn- und Nutzfläche und erstreckt sich auf insgesamt drei Etagen inklusive Sockelgeschoss. Zusätzlich zum Dachgeschoss gibt es noch eine weitere Etage, die sich als Studio oder Schlafbereich nutzen lässt.

Angekommen im Erdgeschoss, erwartet Sie die moderne und stilvolle Praxis, die über Jahrzehnte von einer akribisch arbeitenden Zahnärztin geführt wurde. Ab 1990 wurde die Praxis fortlaufend modernisiert. Die Etage besteht insgesamt aus drei Behandlungszimmern, einem Sterilisationsraum, Röntgenraum, dem Wartebereich, einer Empfangstheke und einem separaten Gäste-WC im Eingang. Die Ausstattung ist zeitlos und in einem sehr modernen, stilvollen Erscheinungsbild gehalten, mit diversen Deckenmalereien, die den Patienten direkt eine angenehme Atmosphäre verleihen.

Über eine wunderschön aufgearbeitete Echtholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier erwartet Sie der Büro- und Wohnbereich des Anwesens. Hier finden Sie ein gut geschnittenes Zimmer mit kleiner Kammer und Dachaufgang vor, einen sehr großzügigen Büroraum mit angrenzender Kammer zur Aktenverstaung. Von hieraus haben Sie auch den direkten Zugang in das Maisonette-Studio, wo man ideal den Schlafbereich nutzen kann. Abgerundet wird die Etage mit einem tageslichthellen Badezimmer mit Badewanne. Die Böden sind bis auf das Badezimmer überwiegend Teppichböden, und die doppelt verglasten Kunststofffenster haben Jalousien.

Das Sockelgeschoss ist separat von der Rückseite erreichbar. Auf dieser Seite haben Sie weitere Stellflächen für PKWs und auch eine Garage, die innerhalb des Anbaus liegt. Das Sockelgeschoss ist der ideale Bereich für die Belegschaft der Praxis. Es ist ebenerdig durch eine separate Tür begehbar, und Sie erwarten hier neben dem Heizraum und Abstellraum eine Küchenzeile, die sich ideal als Pausenraum anbietet, sowie einen zusätzlichen Raum, der derzeit als Labor für die Zahntechnik genutzt wird.

Das gesamte Inventar der Praxis kann sehr gerne von der Eigentümerin zuzüglich zum Kaufpreis

erworben werden, sodass Sie direkt in das Alltagsgeschäft starten können. Gerne begleite ich Sie hierzu im weiteren Prozess.

Highlight des Gesamtpakets stellt das ca. 1.203 m² große Grundstück mit dem liebevoll gepflegten, uneinsehbaren Garten dar, der das Objekt zu einer ganz besonderen Adresse macht.

Ausstattung

- Sofort bezugsfertig
- Zahnarztpraxis
- 1.203 m² Grundstück
- 163 m² Wohn-/Nutzfläche
- Möglichkeit zur Übernahme des Inventar (zzgl. zum Kaufpreis)
- 3 Behandlungszimmer
- 1 Sterilisationsraum
- 1 Röntgenbereich
- Wartebereich und Empfangstheke
- Patienten WC
- Büroräume im Anbau OG
- Wohnräume im OG und DG
- Laborraum in UG
- Küchenzeile und Pausenraum
- Garage und ausreichend Außenstellplätze
- Gas Zentralheizung
- Doppeltverglaste Kunststofffenster
- Gedämmtes Dachgeschoss
- Neues Schieferdach
- Neuer Fassadenanstrich

Lage

Bad Lobenstein liegt idyllisch im grünen Herzen Thüringens, unmittelbar an der bayerischen Grenze. Die Stadt überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung, den Kur- und Heilbadcharakter sowie die Nähe zur Bleilochtalesperre, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Dank der Nähe zur A9, die in etwa 10–15 Minuten erreichbar ist, besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung. Gleichzeitig profitieren Bewohner und Gewerbetreibende von einer ruhigen, ländlichen Umgebung und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Kindergarten: ca. 948 m
- Restaurant: ca. 514 m
- Allgemeinmedizin: ca. 587 m
- MEDIAN Klinik: ca. 2,4 km
- Apotheke: ca. 585 m
- Supermarkt: ca. 182 m
- Schule: ca. 469 m
- Christian-Gottlieb-Reichard Gymnasium: ca. 1,4 km

Ein besonderer Standort, der Natur, Erholung und eine gute Anbindung ideal miteinander verbindet.

Sonstiges

Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich.

Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.



1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Außenansicht



4 - Außenansicht



5 - Draufsicht



6 - Einfahrt



7 - Parkplätze



8 - Eingang Praxis



9 - Diele Praxis EG



10 - Rezeption EG



11 - Behandlungszimmer EG



12 - Wartebereich EG



13 - Treppenaufgang



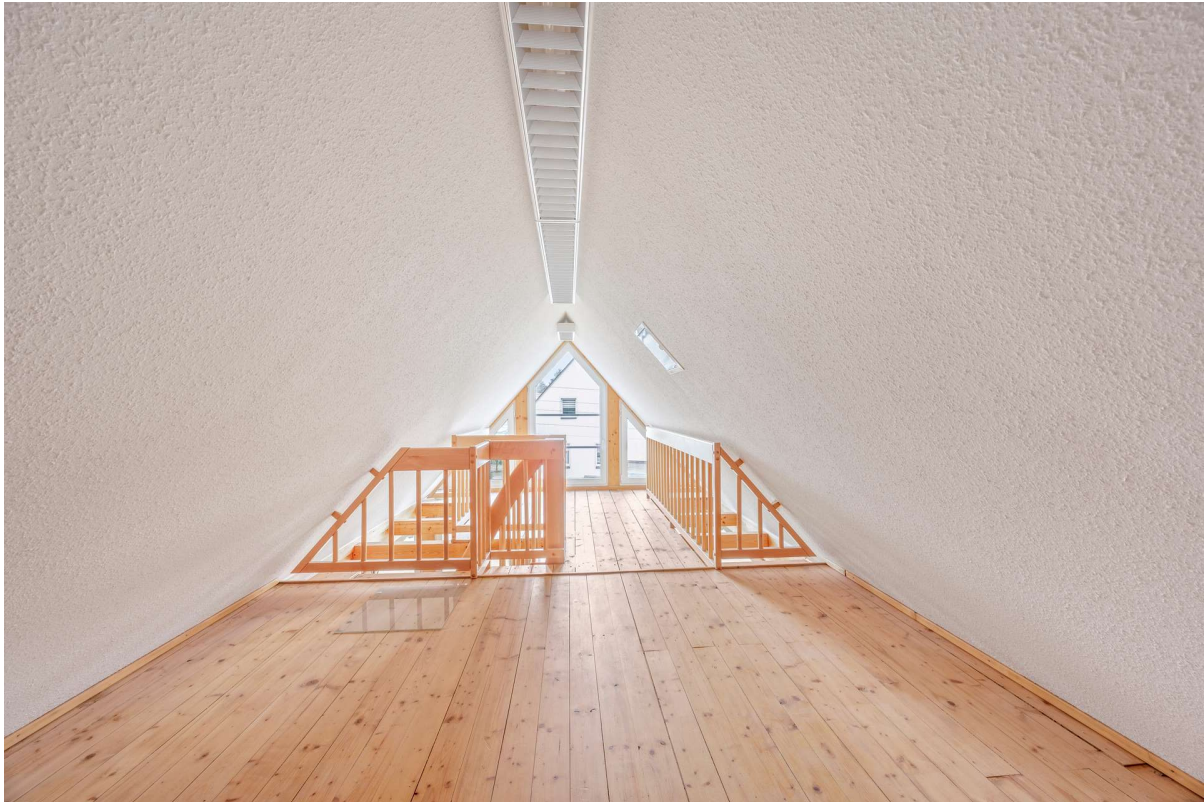
14 - Büro DG



15 - Büro DG



16 - Badezimmer DG



17 - Studio DG



18 - Pausenraum UG



19 - Küche UG

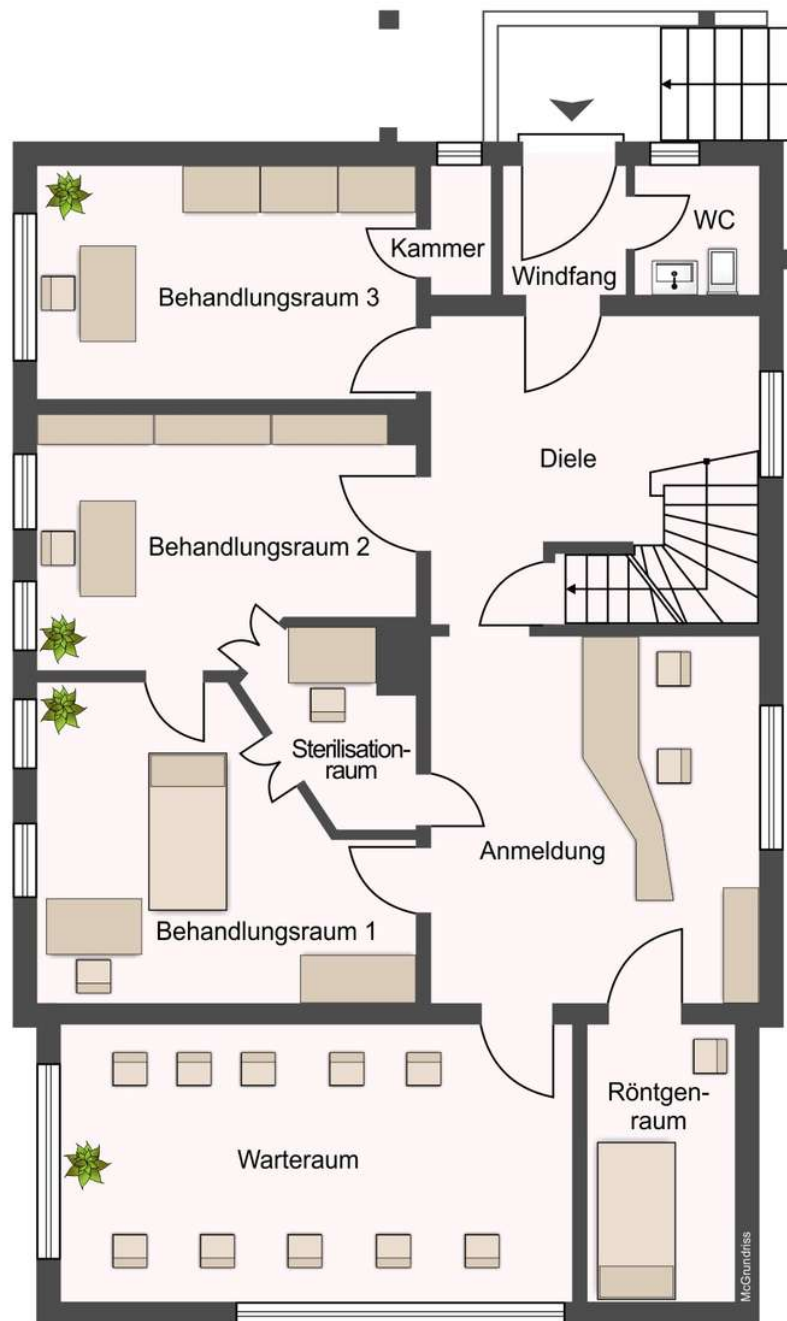


20 - Garten

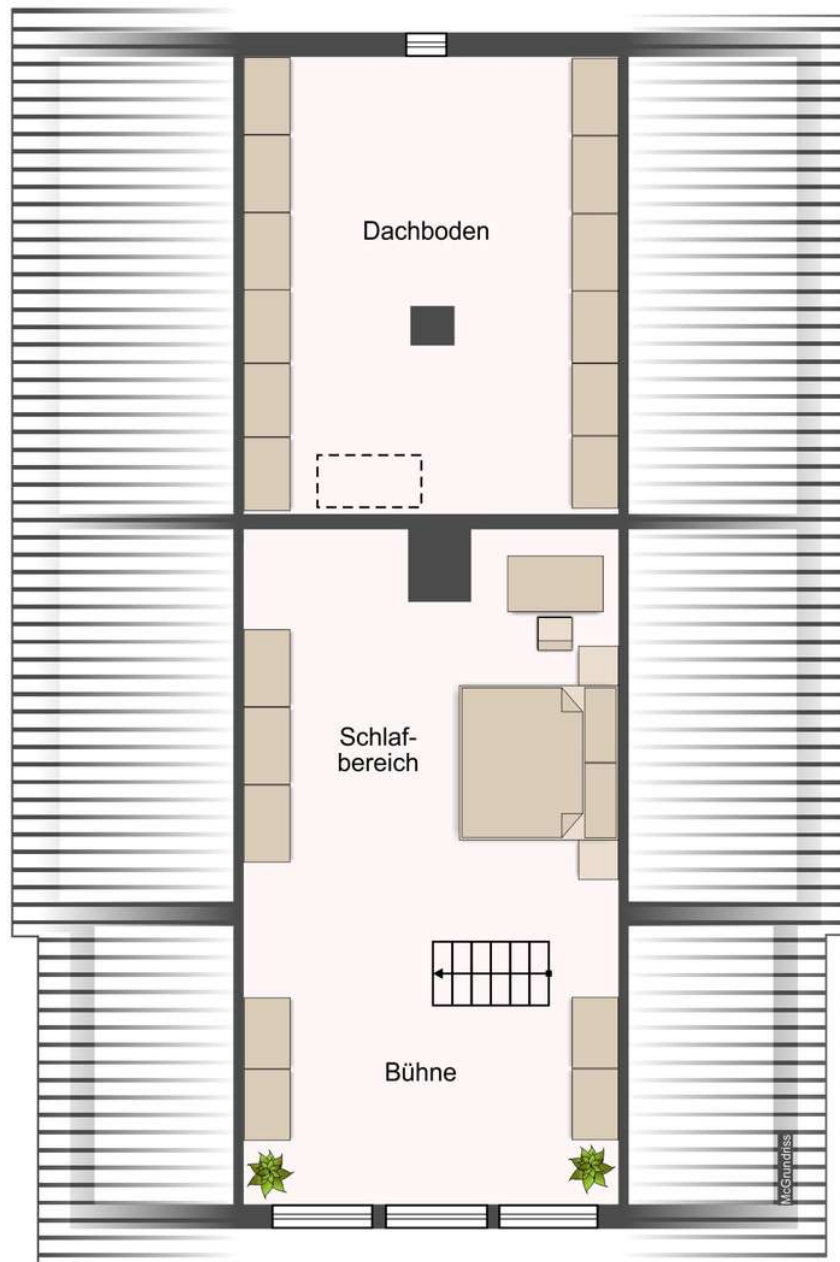


Logo

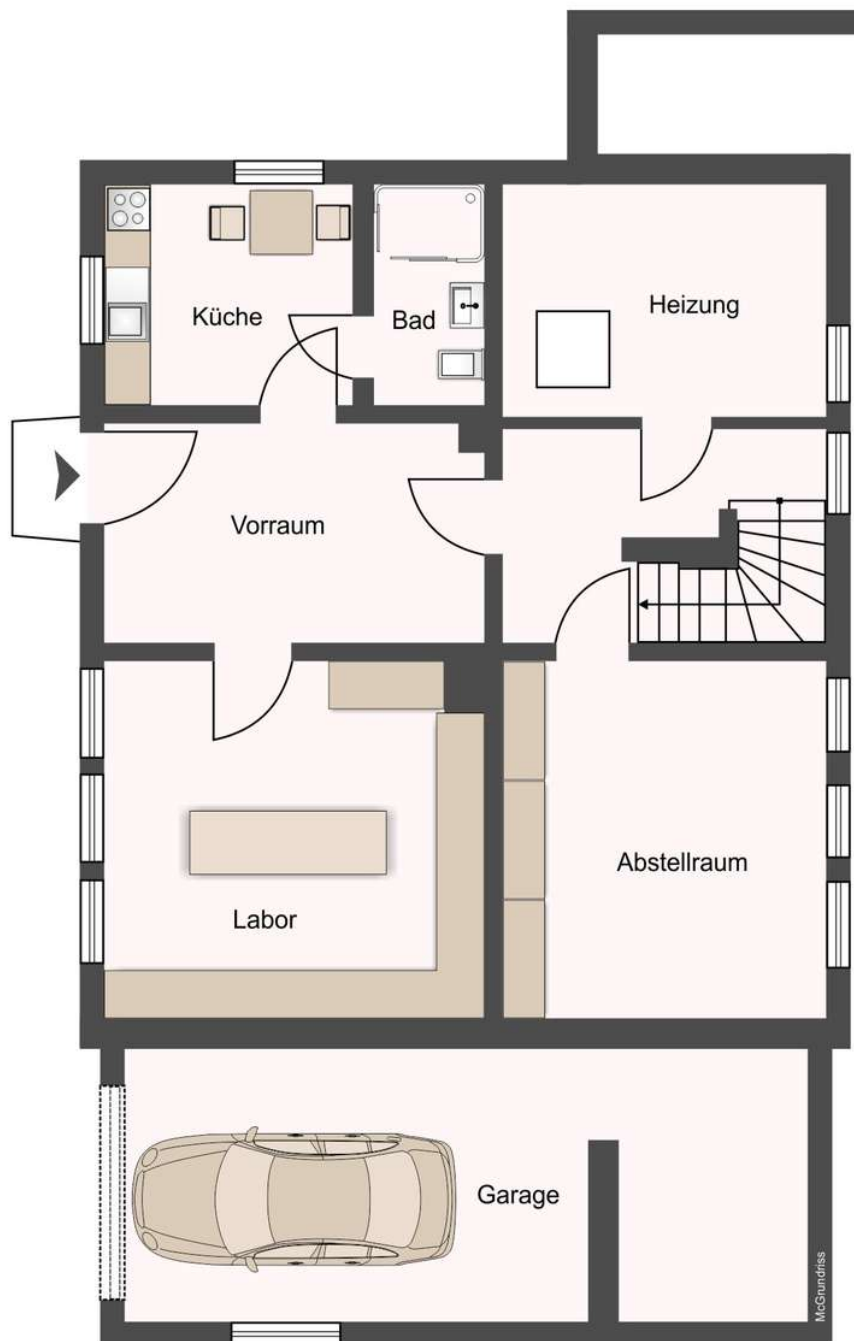
Grundriss EG



Grundriss DG Studio



Grundriss UG



Ihr Ansprechpartner

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: <https://www.stuetz-immobilien.com/>

E-Mail: c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de