

Zwei zentral gelegene Büro- und Praxiseinheiten in Ettlinger Ärzte- und Dienstleistungszentrum

76275 Ettlingen, Bürofläche zum Kauf

Objekt ID: 1125



Bürofläche ca.: **252 m²** - Gesamtfläche ca.: **252 m²** - Zimmer: **14** - Kaufpreis: **397.000 EUR**



Zwei zentral gelegene Büro- und Praxiseinheiten in Ettlinger Ärzte- und Dienstleistungszentrum

Objekt ID	1125
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	76275 Ettlingen Baden-Württemberg
Etage	2
Etagen im Haus	3
Bürofläche ca.	252 m ²
Gesamtfläche ca.	252 m ²
Zimmer	14
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1987
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Personenaufzug
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76% Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 4,76 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner dürfen wir auch für den Eigentümer provisionspflichtig tätig sein.
Kaufpreis	397.000 EUR



Objektbeschreibung

Zwei auf einen Streich:

Selber Nutzen und gleichzeitig Vermieten? Hier geht beides!

1. Frei verfügbare Gewerbeeinheit (Teileinheit Nr. 19) für das eigene Business oder zum Vermieten
Die attraktiven Büro- bzw. Praxisräume sind 2023 renoviert worden und bieten aktuell eine nutzbare Gewerbefläche von etwa 81 m² (zzgl. Terrasse). Sie befinden sich im 2. OG eines gemischt genutzten Gebäudes, das als Ärzte- und Dienstleistungszentrum mit Praxen, Apotheke, Bäckerei mit Stehcafé und div. Geschäften sehr gut frequentiert wird. Aufzug vorhanden.

Da die Trennwände häufig in Leichtbauweise erstellt worden sind, hat es je nach Nutzerbedarf immer wieder Anpassungen der Zimmer gegeben. Die Aufteilung ist somit flexibel und besteht aus folgenden Räumen:

Empfangsbereich, 3 Büros / Praxisräume (davon einer mit Dusche), getrennte Damen- und Herren-WCs mit Vorraum, 2 Terrassenbereiche.

Folgen Sie unserem 360°-Rundgang für die Einheit Nr. 19

<https://my.matterport.com/show/?m=LQHCQCV4jZm>

und erleben Sie diese Geschäftsräume live vor Ort bei einer individuellen Besichtigung

2. Vermietete Arztpraxis (Teileinheit Nr. 18; ohne Innenaufnahmen) mit lukrativer Rendite
Die schon seit langem vermietete Arztpraxis nutzt eine Fläche von rund 171 m² (zzgl. Terrasse), schließt sich nahtlos an die Einheit Nr. 18 an und verfügt über folgendes Raumprogramm:
Rezeption, Flur, Wartezimmer, 2 Sprechzimmer, div. Zimmer für EKG / Röntgen / Blutabnahme / Allergie / Dunkelkammer / Archiv, Personalraum, Patienten-WC, Personal-WC

Wichtiger Hinweis

Der getrennte Erwerb einer einzelnen Einheit ist ebenfalls möglich. Hierbei gibt es folgendes zu beachten:

Bei der derzeitigen Nutzung ist die Teileinheit Nr. 18 (Arztpraxis) baulich mit der Teileinheit Nr. 19 verbunden und ragt in den Bereich der Einheit Nr. 19 hinein. Ohne Berücksichtigung der Terrassenflächen verfügt die Arztpraxis Nr. 18 dadurch über eine Mehrfläche von ca. 49 m² gegenüber den Angaben des Teilungsplans.

Ein Rückbau der beiden Einheiten gem. des Teilungsplans ist bei Leerstand sicherlich möglich. Aber auch das Integrieren zu einer einzigen, gemeinschaftlich genutzten Einheit bzw. eine Neuaufteilung ist vorstellbar.

Flächen-Vergleich (ca.-Angaben, ohne Terrassen):

Einheit 18: gem. IST-Plan 171 m², gem. Teilungsplan 122 m²

Einheit 19: gem. IST-Plan 81 m², gem. Teilungsplan 130 m²

Einheit 18 + 19 gesamt: 252 m²

Terrassenflächen (ca.-Angaben):

Einheit 18: gem. IST-Plan 65 m², gem. Teilungsplan 46 m²



Einheit 19: gem. IST-Plan 40 m², gem. Teilungsplan 67 m²

Einheit 18 + 19 gesamt: IST-Plan 105 m², gem. Teilungsplan 113 m²

Ausstattung

Einheit Nr. 19

- 2023 neu renoviert
- Empfangsbereich mit Teeküche und Laminatboden
- Alle anderen Räume gefliest
- 2 Dachterrassen
- Terrassentüren und Fenster mit manuellen Rollläden
- Duschkabine
- 2 WCs mit Waschvorraum
- Aufzug

Sonstiges

Verkaufspreis Gewerbeeinheiten Nr. 18 und 19: € 397.000 inkl. Teeküche

Monatliches Hausgeld Nr. 18

inkl. Zuführung zu Instandhaltungsrücklage gem. aktueller Nutzung: € 590,-
(Stand Wirtschaftsplan 2024)

Monatliches Hausgeld Nr. 19

inkl. Zuführung zu Instandhaltungsrücklage gem. aktueller Nutzung: € 360,-
(Stand Wirtschaftsplan 2024)

Besichtigung: nach vorheriger Terminabsprache

Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 4,76 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner dürfen wir auch für den Eigentümer provisionspflichtig tätig sein.

Die Objektdaten basieren auf Verkäuferinformationen. Alle Angaben ohne Gewähr.

Energieausweisart: Verbrauchsausweis

Gebäudetyp: Wohngebäude

Fiktives Baujahr laut Gutachten: 1987

Baujahr laut Energieausweis: 1994

Baujahr Wärmeerzeuger: 1994

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung: Gas

Energiekennwert: 111,2 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Datum Energieausweis: 30.10.2018

Gültig bis: 30.10.2028



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	30.10.2018
Gültig bis	30.10.2028
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr	1987
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	111,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Sehr bekannte Gewerbe- und Dienstleistungsadresse in zentrumsnaher Lage von Ettlingen ca. 8 km zum Wirtschaftsstandort Karlsruhe und nur wenige Kilometer zur A5 / A8. Öffentliche Parkplätze um das Gebäude vorhanden.

Zur S-Bahnhaltestelle "Erbprinz" und in die Ettlinger Innenstadt ca. 5 - 7 Gehminuten, nächste Bushaltestelle "Eichendorffgymnasium" nur wenige Schritte entfernt.





Geschäftsräume/Praxis Ettlingen



Geschäftsräume/Praxis Ettlingen



TE19 Empfang mit Küche



TE19 Raum 1



TE19 Dachterrasse 1



TE19 Raum 1





TE19 Eingangsbereich



TE19 Empfang und WCs



TE19 WC 1



TE19 WC 2



TE19 Raum 2



TE19 Raum 3





TE19 Dachterrasse 2



TE19 Raum 3



TE19 Raum 3



TE19 Raum 3 Dusche

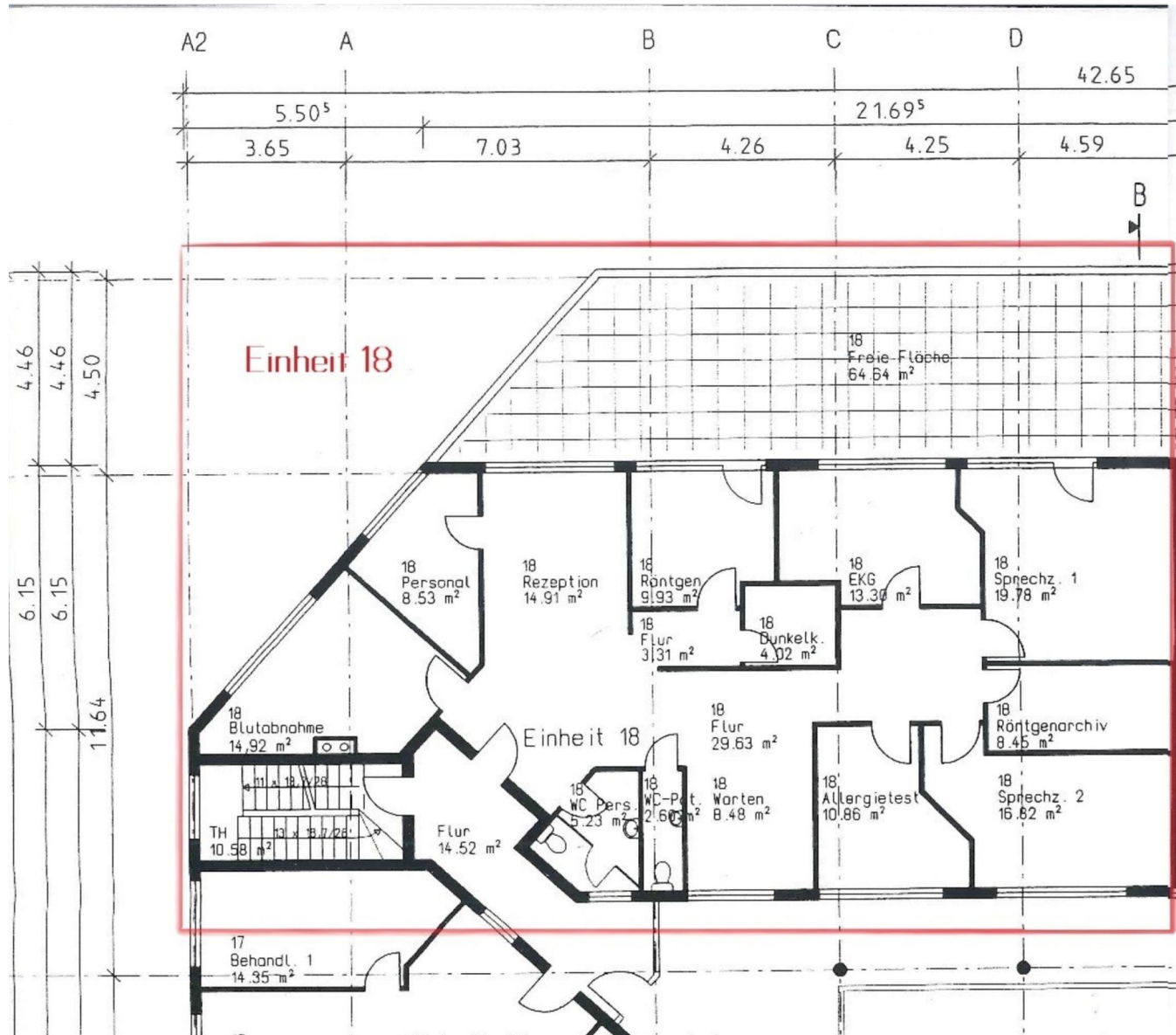


TE19 Abstellraum mit Heizung



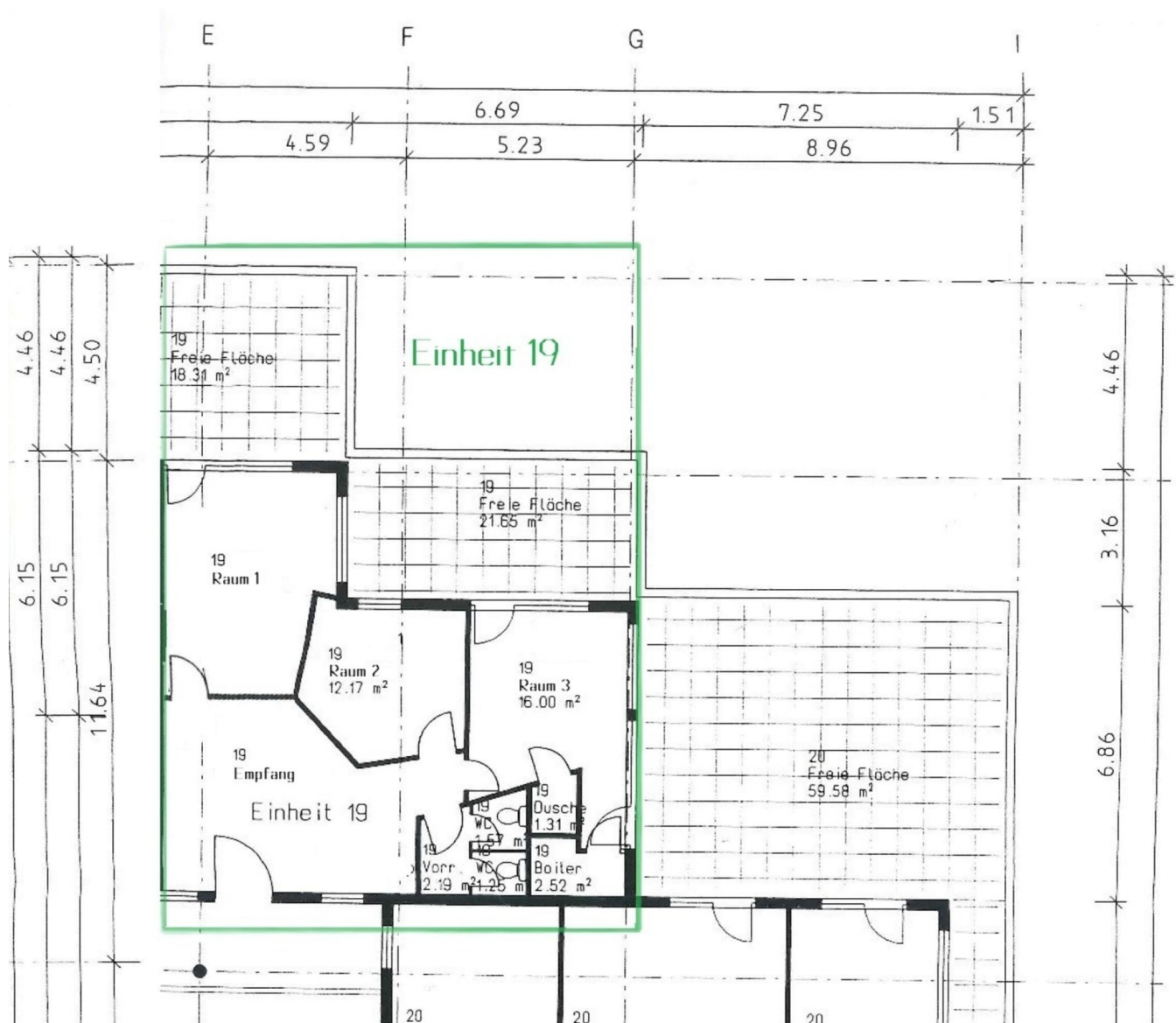
Grundriss

TE18 Grundriss



Grundriss

TE19 Grundriss



Grundriss

TE 18 und TE19 Grundriss

