

Freie Gewerbefläche für Büro / Praxis in Ettlinger Ärzte- und Dienstleistungszentrum

76275 Ettlingen, Bürofläche zum Kauf

Objekt ID: 1126



Bürofläche ca.: **130 m²** - Gesamtfläche ca.: **130 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **217.000
EUR**



Freie Gewerbefläche für Büro / Praxis in Ettlinger Ärzte- und Dienstleistungszentrum

Objekt ID	1126
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	76275 Ettlingen Baden-Württemberg
Etage	2
Etagen im Haus	3
Bürofläche ca.	130 m ²
Gesamtfläche ca.	130 m ²
Zimmer	4
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	217.000 EUR



Objektbeschreibung

Frei verfügbare Gewerbeinheit (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

Wichtiger Hinweis

Die links anschließende Teileinheit Nr. 18 (Arztpraxis) ist baulich mit der Teileinheit Nr. 19 verbunden und ragt in den Bereich der hier angebotenen Einheit Nr. 19 hinein. Ohne Berücksichtigung der Terrassenflächen verfügt die TE 19 dadurch über eine ca. 49 m² geringere nutzbare Fläche als gegenüber den Angaben des Teilungsplans.

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

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

Terrassenflächen (ca.-Angaben):

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

Wollen Sie die Option nutzen, um Ihre Gewerbefläche in Zukunft vergrößern zu können? Oder möchten Sie zusätzliche eine lukrative Rendite erzielen?

Dann erwerben Sie außer der Einheit Nr. 19 auch noch die sich anschließende, sehr gut vermietete Nachbareinheit Nr. 18 hinzu. Beachten Sie hierzu unser Paketangebot Nr. 1125!

Ausstattung

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



- Aufzug

Sonstiges

Verkaufspreis Gewerbeeinheit Nr. 19: € 217.000 inkl. Teeküche

Monatliches Hausgeld Nr. 19
inkl. Zuführung zu Instandhaltungsrücklage gem. aktueller Nutzung: € 360,-
(Stand Wirtschaftsplan 2024)

Es besteht auch die Möglichkeiten, die Einheiten 19 zusammen mit der links anschließenden Einheit Nr. 18 zu erwerben (siehe unser Angebot Nr. 1125).

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
Befeuerng: 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/(m²·a)

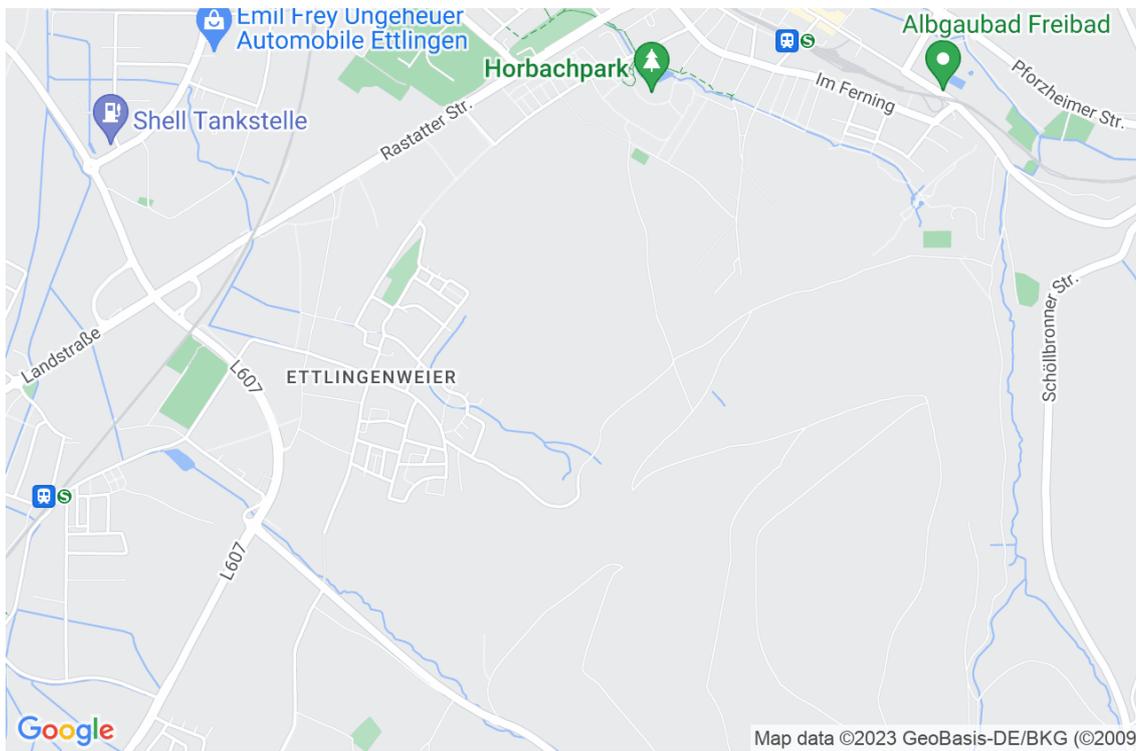
Energieeffizienzklasse D



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.





Schleinkoferstr2A_Einheit 19_20_360



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



Geschäftsräume/Praxis Ettlingen



Grundriss

TE19 Grundriss

