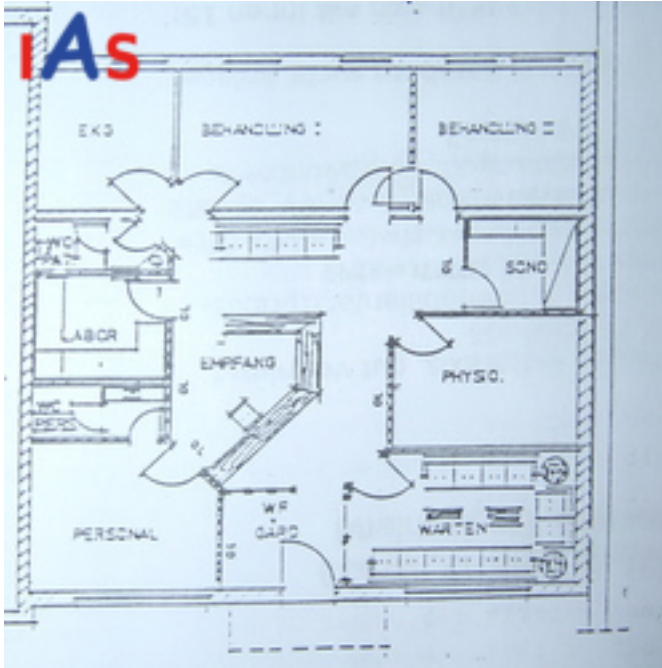


# Gewerbeobjekt mit guter Mietrendite - zur Anlage oder Eigennutzung!!



Objekt-Nr.: SAD-TD0372A

92533 Wernberg-Köblitz

Preis: 198000 €

Fläche: 131 m<sup>2</sup>

Provision: 7068.60 €

## IAS Immobilienagentur Süd

Thea Donner

92536 Pfreimd

Telefon: 0179-4539610

Fax: 0941-30795264

T.Donner@immofess.de



## Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare, lichtdurchflutete Gewerbeeinheit in zentrumsnaher Lage.

Geeignet ist dieses Objekt für Verkaufsgeschäfte aller Art, als Ausstellungsraum, Büro oder Praxis. Hier stehen Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, derzeit befindet sich eine Praxis im Objekt. Die Raumaufteilung wurde teilweise mit Leichtbauweise maßgeschneidert für die Nutzung als Praxis und kann bei einer Nutzungsänderung, entsprechend dem Bedarf, teilweise verändert werden. Im Moment gelangen Sie vom Windfang in den Empfangsraum, an welchen das Wartezimmer grenzt. Es sind vier Räume, ein Labor und ein WC vorhanden. Sie finden einen Personalraum und daran angrenzend nochmals ein weiteres WC vor.

Vier Kfz-Außenstellplätze direkt am Eingangsbereich, sind ein zusätzlicher Bestandteil dieses attraktiven Angebotes!

## Ausstattung

- Lage: Erdgeschoss
- Bodenbelag: Fliesen, Parkett, PVC
- Küche/Personalraum
- 2 mal WC
- Gas-Zentralheizung
- 4 Pkw-Stellplätze
- Hausmeister-Service

## Lage

Wernberg-Köblitz

Wernberg ist ein aufstrebender Ort und bietet Ihnen eine familienfreundliche Infrastruktur, Sie finden alles für den täglichen Bedarf vor. Das besondere Highlight und Aushängeschild dieser Stadt ist die herrliche Burg Wernberg, hier können Sie sich unter anderem kulinarisch verwöhnen lassen. Durch die Verkehrsgünstige Lage mit dem Autobahnanschluss der A 93 oder der A 6, erreichen Sie die nächsten größeren Städte Weiden, Amberg und Schwandorf, bequem mit dem Auto in ca. 30 Minuten. Alternativ steht Ihnen die Bahn zur Verfügung.

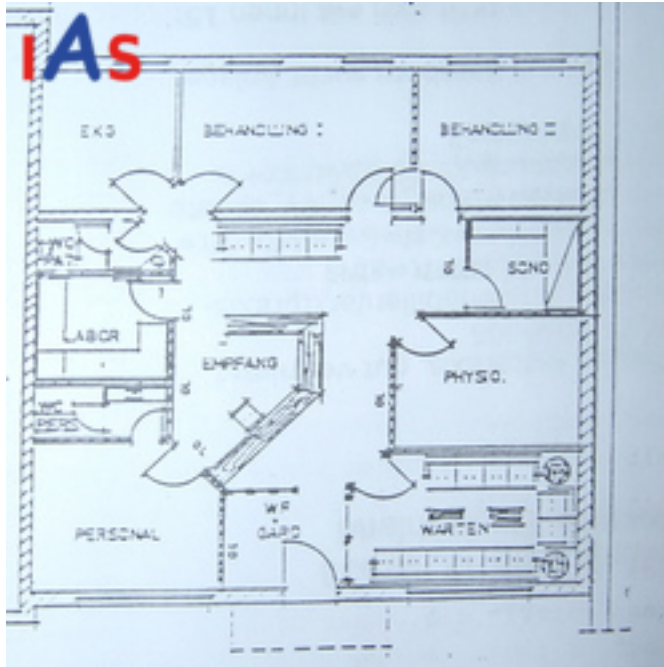
## Provision

Bei Ankauf dieses Objektes ist die oben aufgeführte Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.) bei Vertragsabschluss vom Käufer zur Zahlung fällig. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht.

## AGB

Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.



Grundriss

## Objektdaten

Büro-/Praxisfläche: 131 m<sup>2</sup>

Miet-/Kaufpreis: 198000 €

Miet-/Kaufobjekt: Kauf

Befeuerungsart ist Gas: ja

Anzahl der Parkflächen: 4

DV-Verkabelung vorhanden: ja

Objektzustand: Gepflegt

Objektart: Praxis

Letzte Modernisierung: 2015 Jahr

Baujahr: 1992

Etagenzahl: 3

Energieausweistyp: Endenergiebedarf

Gültig bis: 2026

Energieverbrauch/bedarf: Strom: 91.6

Energieverbrauch/bedarf: Wärme: 129.3

Kennwert: 142.2 kWh/m<sup>2</sup>

Bodenbelag ist Fliesen: ja

Bodenbelag ist Laminat: ja

Küche ist Pantry: ja

Qualität der Ausstattung: Normal

Provision: ja

Provisionshöhe: 7068.60 €

Provisionshinweis: Bei Ankauf dieses Objektes ist die oben aufgeführte Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.)

bei Vertragsabschluss vom Käufer zur Zahlung fällig.

Das Angebot ist nur für Sie bestimmt. Bei Weitergabe

an Dritte entsteht Provisionspflicht.