

#### **Pfettrach**

#### Beste Chancen für den Ein- und Aufstieg! Ideale Praxis in der Senioren-Wohnanlage in Pfettrach!

Codice oggetto: 25085079



PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • VANI: 5



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



# A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085079
Vani	5
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 50 EUR (Affitto)

Prezzo d'acquisto	230.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 99 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 99 m²



#### Dati energetici

Riscaldamento	Olio	
Certificazione energetica valido fino a	24.03.2029	

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	106.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018







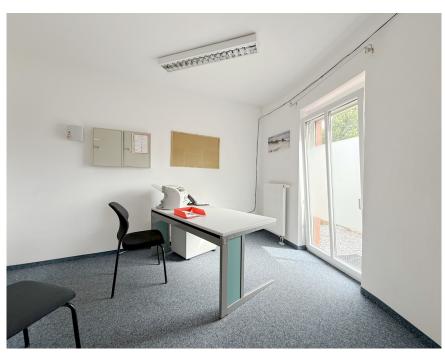


































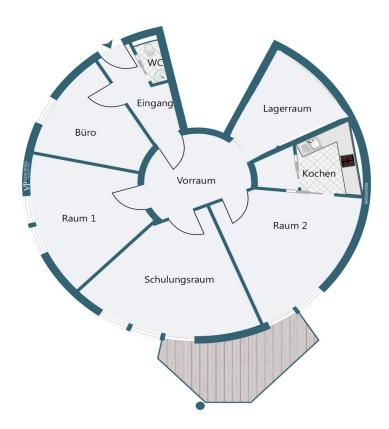








#### Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



#### Una prima impressione

Ihre perfekte Chance für den Ein- und Aufstieg!
Ideale Praxisräume mit Alleinstellungsmerkmal im Seniorenwohn- und Pflegezentrum
Pfettrach-Altdorf!

In der idyllisch gelegenen, hervorragend geführten Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung in Pfettrach bietet sich eine seltene Gelegenheit für engagierte Physiotherapeuten: Eine rund 99 m² große Gewerbeeinheit, bisher als Büro genutzt, eignet sich ideal für die Nutzung als moderne, barrierefreie Physiotherapie-Praxis – mitten im Zentrum einer Einrichtung mit stetigem therapeutischem Bedarf.

Die Einheit verfügt über vier Räume, die vielseitig als Behandlungszimmer, Empfang oder Trainingsbereich nutzbar sind. Eine kleine Teeküche sowie ein separates WC bieten Komfort im Praxisalltag, ein zusätzlicher Abstellraum kann bei Bedarf zu einem vollwertigen Bad umgestaltet werden. Direkt angrenzend sorgt ein großzügiges, barrierefreies Gäste-WC im Gemeinschaftsbereich für die perfekte Ergänzung.

Ein besonderes Plus: Im UG steht ein großer Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der sich ideal für Gruppentherapien oder präventive Bewegungsangebote nutzen lässt – sei es in Zusammenarbeit mit dem Haus oder als zusätzliches Angebot für externe Patienten.

Die gepflegte, familiäre Atmosphäre der Einrichtung und ihre starke lokale Verankerung garantieren einen kontinuierlichen Patientenstrom, auch aus den umliegenden Gemeinden. Hier bekommen Sie eine hervorragende Basis für eine langfristig erfolgreiche Praxis.

Drei Gästeparkplätze direkt vor dem Eingang sowie die Möglichkeit, einen weiteren Stellplatz anzumieten, bieten einen praktischen Mehrwert.

Der sehr günstige Kaufpreis ist ideal für junge Therapeuten, die ihre eigene Praxis aufbauen und gleichzeitig Teil eines professionellen, lebendigen Umfelds werden möchten.

Ein Ort mit Potenzial – für Bewegung, Nähe und Ihre berufliche Zukunft.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich



von den Vorteilen dieser besonderen Immobilie.



#### Tutto sulla posizione

Diese ausbaufähige Gewerbeeinheit in der beliebten Seniorenwohnanlage Sonnblick mit betreutem Wohnen, Seniorenheim und Pflegeeinrichtung befindet sich in perfekter Lage in Pfettrach.

Die erstklassige Einrichtung ist sehr verkehrsgünstig in der Nähe zur B299. Die Bundesautobahn A 92 liegt nur ca. 3 km entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung sehr ausreichend angesiedelt.

Die Nähe zur Natur ist einmalig und trotzdem gelangt man in wenigen Fahrminuten ins Zentrum von Landshut.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



#### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut Tel.: +49 871 - 96 59 98 0 E-Mail: landshut@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com