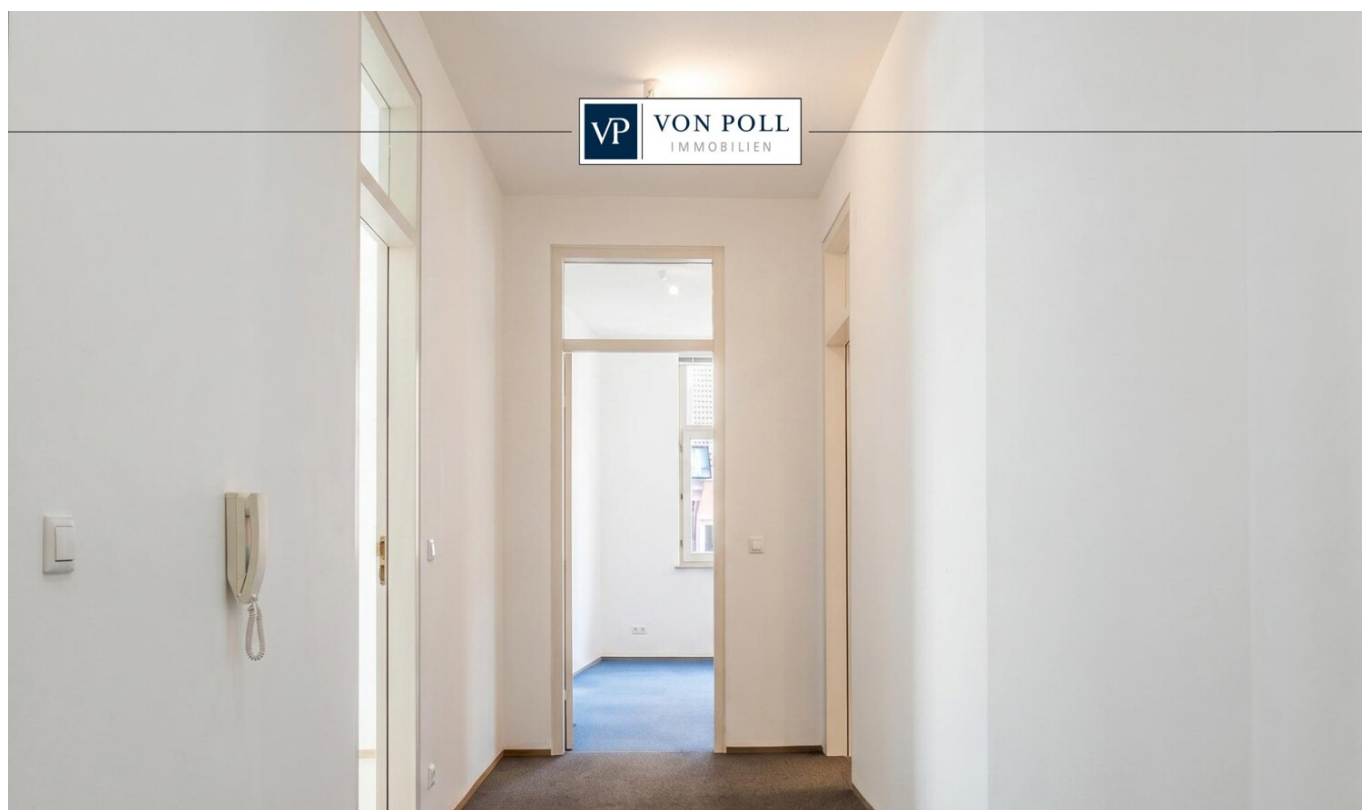


Eichstätt

# Praxis- oder Büroräume in Top-Lage

*Codice oggetto: 26430022*



**PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt**

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

Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26430022	Prezzo d'acquisto	260.000 EUR
Piano	1	Ufficio/studio	Studio
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1995	Modernizzazione / Riqualificazione	2010
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 118 m <sup>2</sup>
		Spazio per uffici	ca. 118 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt

## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt**

## **Una prima impressione**

**Diese attraktive Gewerbefläche bietet mit insgesamt fünf Zimmern vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Bereich Büro oder Praxis. Das Objekt befindet sich in der ersten Etage eines 1995 errichteten bzw. ausgebauten Gebäudekomplexes.**

**Der Komplex verfügt über einen Hausmeiserservice und präsentiert sich entsprechend gepflegt. Zuletzt erfolgte im Jahr 2010 eine umfassende Modernisierung.**

**Die Raumaufteilung der Fläche ermöglicht vielseitige Gestaltungsspielräume, die je nach individuellem Nutzungskonzept weiter angepasst werden können. Aufgrund der baulichen Voraussetzungen und der vorhandenen Infrastruktur eignet sich das Objekt besonders für Praxen oder Büroräume, die einen funktionalen Charakter und flexible Einteilung benötigen.**

**Die Büro- oder Praxisräume sind barrierefrei sowohl vom Marktplatz, als auch von der Pfahlstraße (öffentliche Parkplätze) mit Personenaufzug erreichbar. Die Behandlungsräume haben Zugang vom zentralen Flur und sind auch miteinander durch Türen (aktuell tw. verschlossen) verbunden. In einem der Räume ist ein Waschbeckenanschluss vorhanden.**

**Es ist zu beachten, dass ein gewisser Renovierungsbedarf besteht, welcher bereits im attraktiven Kaufpreis berücksichtigt ist.**

**Dieser betrifft überwiegend die Bodenbeläge (aktuell hauptsächlich Teppichfliesen), den Wandanstrich, gegebenenfalls die Heizungsregelung sowie eine Sanierung der Sanitäreinrichtungen. Das Ausmaß dieser Maßnahmen richtet sich nach dem konkreten zukünftigen Nutzungskonzept. Interessenten haben somit die Möglichkeit, die Fläche nach ihren individuellen Wünschen und Anforderungen zu gestalten und umzusetzen.**

**Dank des Denkmalschutzes genießt die Immobilie einen besonderen Status und verbindet auf gelungene Weise die Erhaltung geschichtlicher Substanz mit den Anforderungen zeitgemäßer Nutzung. Dies sichert nicht nur den langfristigen Werterhalt, sondern ermöglicht es auch, ein Stück Baukultur in die berufliche Tätigkeit einzubinden.**

**Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung ein eigenes Bild von den Möglichkeiten zu machen.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

**Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt**

## **Dettagli dei servizi**

bei der angegebenen Bürofläche handelt es sich um die Praxisfläche

**Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt**

## **Tutto sulla posizione**

Eichstätt ist eine große Kreisstadt in Oberbayern und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Es liegt in der Nähe des geographischen Zentrums von Bayern und befindet sich somit in der Mitte der drei größten Oberzentren München, Nürnberg und Augsburg.

Die 740 erstmals urkundlich erwähnte Stadt war von 80 bis 260 Teil der römischen Provinz Raetia und beherbergte eine kleine Römersiedlung (Villa rustica). Ab dem Mittelalter wurde sie dann durch Willibald von Eichstätt erstmals zur Bischofsstadt erhoben, was bis heute gilt. Somit kann die Stadt auf eine seit nun über 1200 Jahre alte Historie als Bischofsstadt zurückblicken.

Heute ist Eichstätt der Hauptsitz der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt und der Bischofssitz des Bistums Eichstätt. Durch ihre Vergangenheit sprießt die Stadt nur so vor Sehenswürdigkeiten. Viele prachtvolle Klöster und reich ausgeschmückte Kirchen, wie die Klosterkirche St. Walburg, sind dort auch heute noch zu besichtigen.

Über den Stadtbahnhof Eichstätt steht eine direkte Zuganbindung an die Linie München-Ingolstadt-Nürnberg-Ingolstadt zur Verfügung. Mit dem PKW erreichen Sie München und Nürnberg über die Nord-Süd-Verbindung der A 9. Die nächsten A 9-Anschlüsse Kinding und Ingolstadt sind jeweils ca. 25 km entfernt. Zu den Flughäfen München und Nürnberg ist mit dem PKW eine gute Stunde Fahrtzeit anzusetzen. Über die B 13 kommen Sie in einer halben Stunde nach Ingolstadt und in einer Stunde nach Ansbach mit Anbindung an die A 6. Die Nord-Südverbindung B 2 zwischen Augsburg und Nürnberg können Sie über die B 13 ab Weißenburg ansteuern. Im Süden bietet sich die Ost-West-Verbindung über die B 16 entlang der Donau an. Zusätzlich besteht ein vielfältiges regionales und städtisches Angebot im ÖPNV.

Vielseitig, lebendig und immer für eine Überraschung gut - so präsentiert sich die Eichstätter Kulturszene. Kreative Köpfe, eindrucksvolle Veranstaltungsräume in historischem Ambiente und Angebote zum Mitmachen sorgen für ein buntes Veranstaltungsprogramm.

Bei Festivals und Veranstaltungen wie dem Altstadtfest oder dem Volksmusiktag Mittendrin, erleben Zuhörer die ganze Bandbreite der Eichstätter Bands und Kapellen. Musicals, Theaterstücke, Volkstheater alles mit dabei. Wer nicht nur zuschauen, sondern selbst aktiv werden will, ist bei den Eichstätter Tanzschulen und Tanzclubs an der richtigen Adresse. Jeder findet hier Gelegenheit, das Tanzbein zu schwingen.

**Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26430022 - 85072 Eichstätt**

## **Partner di contatto**

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

**Dipl.-Ing. Peter Thomas**

---

**Gabrielstraße 4, 85072 Eichstätt**

**Tel.: +49 8421 - 93 75 802**

**E-Mail: [eichstaett@von-poll.com](mailto:eichstaett@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**