

Bad Nauheim

# Vermietete Gewerbefläche in zentraler Lage von Bad Nauheim

????????? ??????????: 24009027



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????: 4.5

???????? ??????????: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24009027	????? ???????	349.000 EUR
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????? / ?????????????????? ???????????	
?????????	4.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1977	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????? ???????????	???????????? ???????	ca. 108 m <sup>2</sup>
		???????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		?????????	???????????

???????? ??????????: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

?????????????? ????????????

???? ????????????	???? ??????? ??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	31.05.2027	??????????????	
??????????????????		???????	168.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	F
		??????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

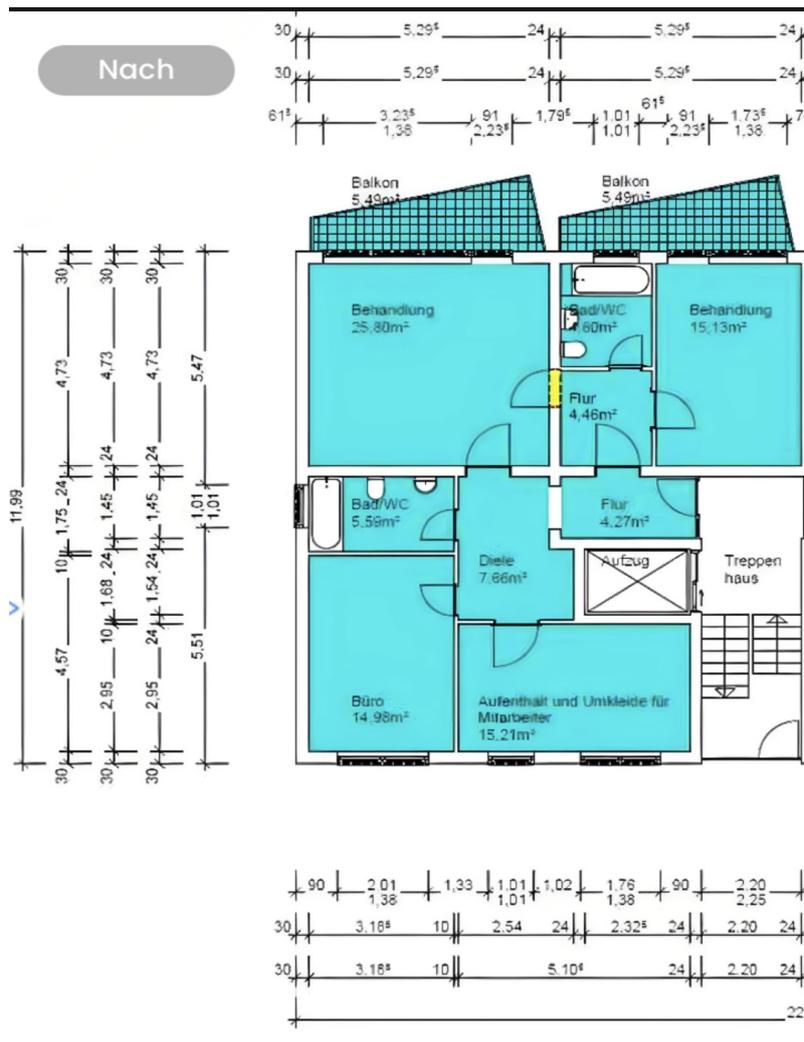
?? ?????????



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

???????? ?????????: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

??? ?????? ???????????

Diese renovierte Praxisfläche in Bad Nauheim bietet mit ihren 108 m<sup>2</sup> und der durchdachten Raumaufteilung ideale Bedingungen für eine erfolgreiche Praxis. Die Praxisfläche befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1977 und wurde im Jahr 2022 renoviert. Die 4,5 Zimmer teilen sich auf zwei Behandlungsräume, ein Labor, ein Büro und einen Aufenthaltsraum mit Küche auf. Zwei Balkone bieten eine angenehme Atmosphäre, während ein separater Kellerraum zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Badezimmer sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind ebenfalls vorhanden. Die Praxisfläche befindet sich in einer ruhigen und gut erreichbaren Lage in Bad Nauheim, was sowohl für Patienten als auch für Mitarbeiter ideal ist. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten machen den Standort besonders attraktiv. Der langfristige Mietvertrag bis 2037 bietet Planungssicherheit und Stabilität. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.589 Euro, was diese Praxisfläche zu einer attraktiven Anlageimmobilie mit langfristigem Ertragspotenzial macht. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Aufteilung: - Flur - Eingangsbereich - Behandlungszimmer 1 mit angrenzendem Balkon - Behandlungszimmer 2 mit angrenzendem Balkon - Büro - Labor - Badezimmer mit Dusche - Aufenthaltsraum/Küche - Kellerraum - Tiefgaragenstellplatz

??????? ???????: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

??? ??? ??? ???????????

Die Kurstadt Bad Nauheim liegt im Herzen der Wetterau und hat aufgrund ihrer unzähligen Sehenswürdigkeiten einen hohen Bekanntheits- und Beliebtheitsgrad, im einzelnen hervorzuheben ist selbstverständlich der große Kurpark, die Gradierbauten, Thermal-/Heilbäder und die vielen Jugendstilgebäude, welche zu einem ganz besonderen, individuellen Stadtbild Bad Nauheims beitragen. Bad Nauheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und ist durch seine Nähe zu Frankfurt bestens gelegen. Einen hohen Stellenwert genießen Kultur, Kunst, Bildung und Sport in dieser Stadt. Weiterhin wird das Wort „Gesundheit“ in Bad Nauheim ganz groß geschrieben, dazu tragen unter anderem eine umfassende medizinische Betreuung durch die Ärzteschaft in 14 Akut- und Reha-Kliniken und in renommierten Facharztpraxen bei. Inmitten der reizvollen Landschaft an den Ausläufern des Taunus verleihen zahlreiche historische Bauten aus der Jugendstilzeit Bad Nauheim einen ganz besonderen, eindrucksvollen Charme. Das ausgezeichnete medizinische, kulturelle als auch sportliche Angebot sowie die zahlreichen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen machen die Einzigartigkeit Bad Nauheims aus. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass Bad Nauheim als Wohnstandort an großer Attraktivität stets dazu gewinnt. Verkehrsanbindung: Über die Autobahn A5 gelangt man zügig nach Frankfurt, zum Flughafen Rhein-Main sind es ca. 40 km. Es gibt mehrere Bus- und Bahnlinien, u.a. die Deutsche-Bahn-Linie nach Frankfurt am Main oder die Interregio-Linie, die Gießen und Frankfurt miteinander verbindet.

??????? ?????????: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24009027 - 61231 Bad Nauheim

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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