

# Exposé

## Praxis in Chemnitz

**Praxis für Dentalmedizin, Zahnarztpraxis, komplett eingerichtet und betriebsfertig - ab sofort**



Objekt-Nr. OM-298707

### Praxis

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Oliver Sandner  
Telefon: 0172 6994079

Annaberger Straße 165  
09120 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

|                   |         |                     |                       |
|-------------------|---------|---------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1996    | Übernahme           | sofort                |
| Etagen            | 1       | Zustand             | gepflegt              |
| Energieträger     | Gas     | Etage               | 1. OG                 |
| Nebenkosten       | 225 €   | Büro- /Praxisfläche | 163,00 m <sup>2</sup> |
| Heizkosten        | 225 €   | Gesamtfläche        | 163,00 m <sup>2</sup> |
| Summe Nebenkosten | 450 €   | Stellplätze         | 1                     |
| Mietsicherheit    | 7.500 € | Heizung             | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Moderne Zahnarztpraxis mit erstklassiger Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten\*\***

Zur Vermietung steht eine moderne und komplett eingerichtete Zahnarztpraxis in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus.

Die Praxis überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung und Entwicklung Ihrer dentalmedizinischen Karriere. Modernste Röntgenapparate und Behandlungszentren ermöglichen eine umfassende und kundenoptimierte Behandlung Ihrer Patienten.

Die Praxis ist seit 1996 an diesem Standort fest verwurzelt und hat sich im Laufe dieser Zeit einen großen Kundenstamm aufgebaut.

Der bisherige Nutzer musste die Praxis umständehalber in relativ kurzer Zeit aufgeben - so dass viele Gegenstände und Materialien in ausreichender Stückzahl vorhanden sind. Der Praxisbetrieb kann innerhalb kürzester Zeit beginnen.

Die Praxis besteht aus 2 einzelnen und großen Behandlungsräumen, die sich harmonisch um den zentralen und großzügigen Empfangsbereich anordnen. Eine interne Verbindungstür zwischen den Räumen erlaubt dem Personal das effiziente, schnelle und diskrete Arbeiten.

Der Empfangsbereich ist mit hochwertigem Teppichboden ausgestattet, während die übrigen Räume über einen robusten, sowie leicht zu reinigenden PVC- und Fliesenbelag verfügen.

In jedem Behandlungsraum ist eine vollwertige Ausstattung an Möbeln (Schränke und Tische) vorhanden. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht, und Jalousien ermöglichen die nötige Verschattung bzw. Verdunkelung. Es bieten sich vielseitige Anschlussmöglichkeiten für technische Geräte, wie z.B. zahnmedizinische Apparaturen. Ein Glasfaser- / Kabel- und Telefonanschluss ist in der Praxis ebenfalls vorhanden.

Der Zugang zur Praxis erfolgt über einen schönen und hellen Flur, welcher durch eine Glastür die Praxis vom Treppenhaus trennt. Ein Nebeneingang führt zum rückwertigen Bereich, während der Haupteingang zum freundlichen Empfangsbereich führt.

An den Empfang schließt sich der Patientenwartebereich an, sowie das Patienten WC mit Dusche und Wanne. Ein kleiner Sozialraum mit Sitz und Aufenthaltsmöglichkeiten rundet diesen Teil der Praxis ab.

Im internen Bereich der Praxis gibt es ein weiteres Duschbad, den zentralen Kompressor und die Vakuumeinheit. Das Besondere bildet das intergrierte und ebenfalls voll ausgestattet zahnmedizinische Labor der Praxis. Hier wurden bis zu jetzt alle möglichen Arbeiten rund um den Zahnersatz von einem Zahntechniker direkt vor Ort durchgeführt.

Die wunderschöne Dachterrasse mit Süd-Ost Ausrichtung und ca. 25 m<sup>2</sup> Fläche bildet den idealen Rückzugsort für Sie und Ihre Mitarbeiter. Hier kann man gemütlich und windgeschützt Kraft tanken, die Pausen verbringen, sowie das Teamgefühl stärken.

Im Erdgeschoß des Gebäudes ist ein Teil der freien Fläche bereits an eine erfolgreiche Physiotherapiepraxis vermietet, was eine interdisziplinäre Zusammenarbeit ermöglicht.

Der Zugang zu den 2 dazugehörigen Kellerräumen erfolgt über das Treppenhaus des Wohnhauses. Alle Räume sind sicherheitsstandardsgerecht gebaut und bieten Schutz vor Lärm und unbefugtem Zutritt.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung, die Verwaltung des Objekts übernimmt eine renommierte Verwaltungsgesellschaft aus Chemnitz.

Die massive Bauweise des Gebäudes erlaubt bei Bedarf eine individuelle Gestaltung der Räumlichkeiten.

Zur Praxis gehört ein Stellplätze (in der Kaltmiete enthalten), weitere Parkplätze stehen zur Verfügung und können individuell angemietet werden.

Diese Immobilie bietet hervorragende Voraussetzungen für die Einrichtung / Fortführung einer Zahnarztpraxis und profitiert von der dichten Besiedlung des Umfelds.

Starten Sie in eine neue und erfolgreiche Zukunft mit diesem einmaligen Angebot. !!!!

## **Ausstattung**

hochwertige Fußböden

große Alufenster

Glas- und Holztüren

hochwertige Büromöbel

hoher Sicherheitsstandard

abgeschlossene Einheit

Glasfaser, Kabel, Telefonanschluß vorhanden

!! neue und OVP Küchenzeile für Küche vorhanden !!!

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Vermietung der Flächen erfolgt direkt durch Eigentümer - keine Provision. Das gesamte Inventar der Praxis gehört gegenwärtig dem Eigentümer, die Überlassung der Einrichtungsgegenstände, sowie aller Materialien und Werkzeuge wird bevorzugt in Form eines Assetdeals an den neuen Mieter verkauft. Eine Vermietung der Ausstattung ist nicht erwünscht. Die Kosten des Inventars werden nach persönlicher Absprache ermittelt (max. 30.000€). Der Eigentümer bietet hierfür bei Bedarf eine Ratenzahlung an. Somit sind die Anfangsinvestitionen überschaubar und auch für Berufseinsteiger stellen diese keine Hürde dar.

## **Lage**

Die Gewerbeeinheit befindet sich verkehrsgünstig an der B169 in Chemnitz.

Die Adresse lautet Annaberger Straße 165, 09120 Chemnitz.

Dank dieser zentralen Lage ist das Objekt für ein erfolgreiches und lukratives Arbeitsleben ideal gelegen.

Die Nähe zur Hauptverkehrsstraße ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für Kunden/ Mandanten/Patienten und Mitarbeiter. Unmittelbar vor dem Gebäude befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahn, die eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Parkmöglichkeiten:

Im Hinterhof des Objekts stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, sodass Kunden und Mitarbeiter bequem parken können. (gegen Gebühr mietbar)

Infrastruktur:

Die Gewerbeeinheit profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur. In ca. 100 m Entfernung befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Familien sind eine Grundschule und ein Kindergarten jeweils nur 100 m entfernt, was eine gute Erreichbarkeit für Eltern ermöglicht.

Naherholungsgebiet:

Nach einem ca. 10-minütigen Fußweg erreichen Sie den Stadtpark, ein beliebtes Naherholungsgebiet. Hier können Sie sich in grüner Umgebung entspannen und neue Energie tanken.

#### Bildungseinrichtungen:

Die Technische Universität Chemnitz ist fußläufig in nur 10 Minuten erreichbar. Dies ermöglicht eine enge Zusammenarbeit mit der Universität und den Zugang zu einem Pool talentierter Studenten.

#### Umgebung:

In unmittelbarer Nähe des Objekts befinden sich mehrere kleinere Gewerbebetriebe aus verschiedenen Branchen, darunter KFZ, Gesundheit, Nahrungsmittel und Handwerk. Diese Nachbarschaft bietet Synergieeffekte und Möglichkeiten für Kooperationen.

#### Verkehrsanbindung:

Die Autobahn A72 ist in ca. 10 Minuten zu erreichen, während die Autobahn A4 in ca. 25 Minuten erreichbar ist. Die Städte Dresden und Leipzig sind jeweils in etwa 1 Stunde erreichbar, was eine gute Anbindung an größere Wirtschaftszentren bietet. Darüber hinaus ist die Grenze zu Tschechien in ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit erreichbar.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf Strom | 67,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Endenergiebedarf Wärme | 75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



Röntgengerät

# Exposé - Galerie



Behandlungsraum 2



Sterilisationsraum



Sterilisationsraum

# Exposé - Galerie



Eingang Mitarbeiter zum Flur



Zahnlabor

# Exposé - Galerie



Zahnlabor



Zahnlabor



# Exposé - Galerie



Keramikkbrennofen



Behandlungsraum 2

# Exposé - Galerie



Zahnröntgenapparat



Empfang Aktenschrank



Empfang

# Exposé - Galerie



Wartezimmer



Empfang



Patienten WC

# Exposé - Galerie



Wartezimmer

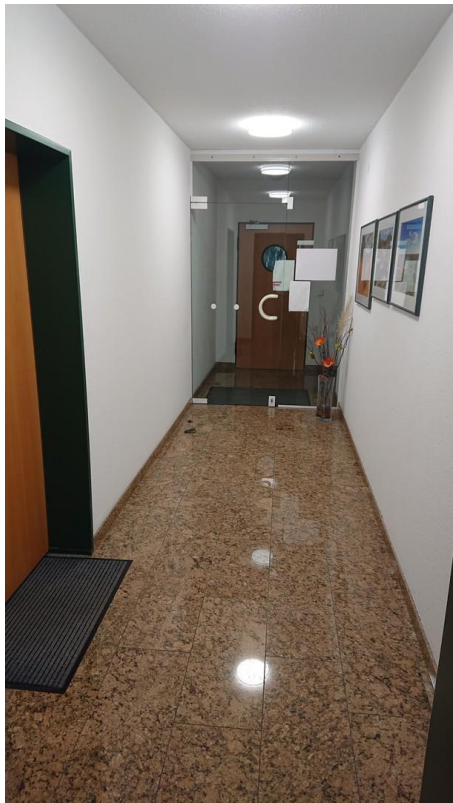


Sozialraum

# Exposé - Galerie



Sozialraum



Eingang mit Flur



techn. Gerät Zahnlabor

# Exposé - Galerie



Glaseingangstür Praxis



Empfang

# Exposé - Galerie



Empfang / Sprechstunden AP



Behandlung 1



Behandlung 1

# Exposé - Galerie



techn. Gerät Behandlung 1



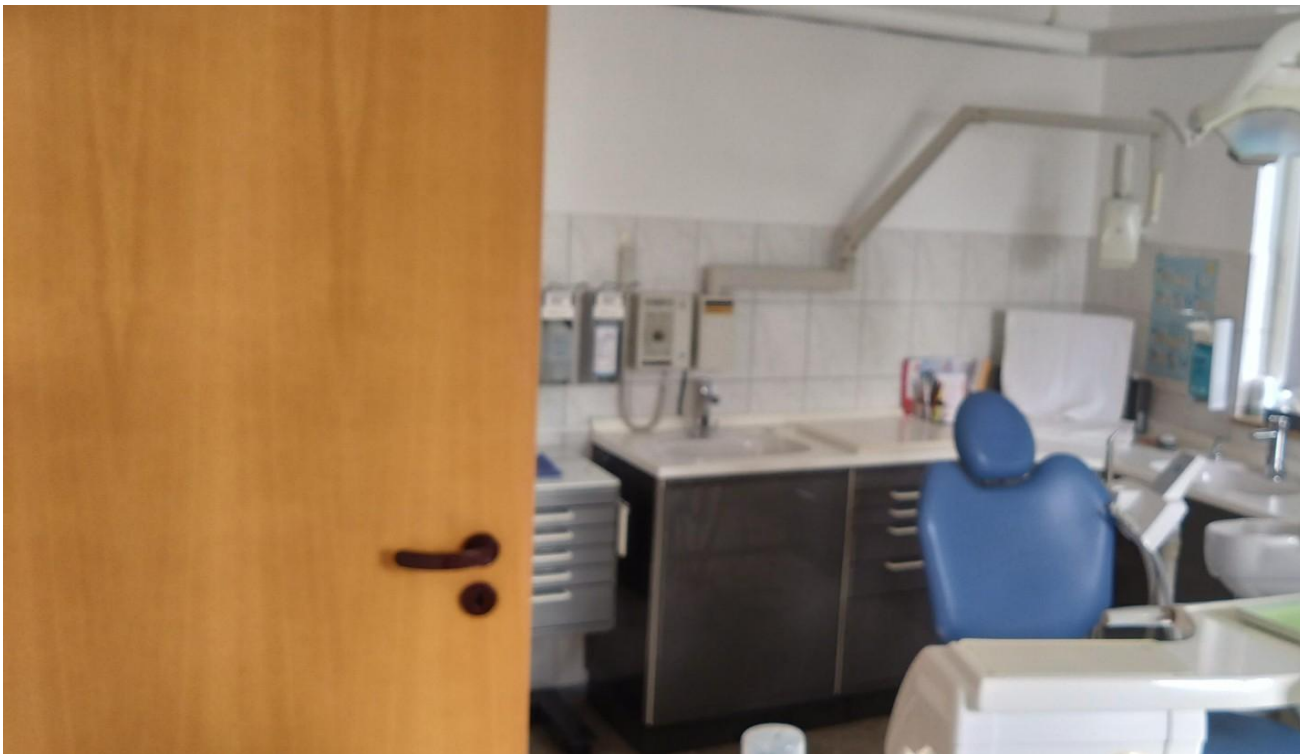
Kieferröntgengerät



# Exposé - Galerie



Typ Kiefernrontgengerät



Behandlung 2

# Exposé - Galerie



Zahnrontgen



umfangreiche Werkzeuge

# Exposé - Galerie



Behandlung 2

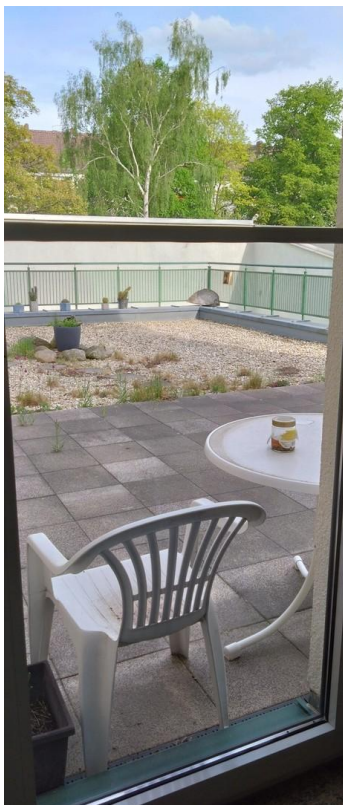


Kompressor und Vakuum

# Exposé - Galerie



Zahnlabor



Terrasse



techn. Gerät Labor

# Exposé - Galerie



techn. Gerät Labor



techn. Gerät Labor

# Exposé - Galerie



Gipslabor



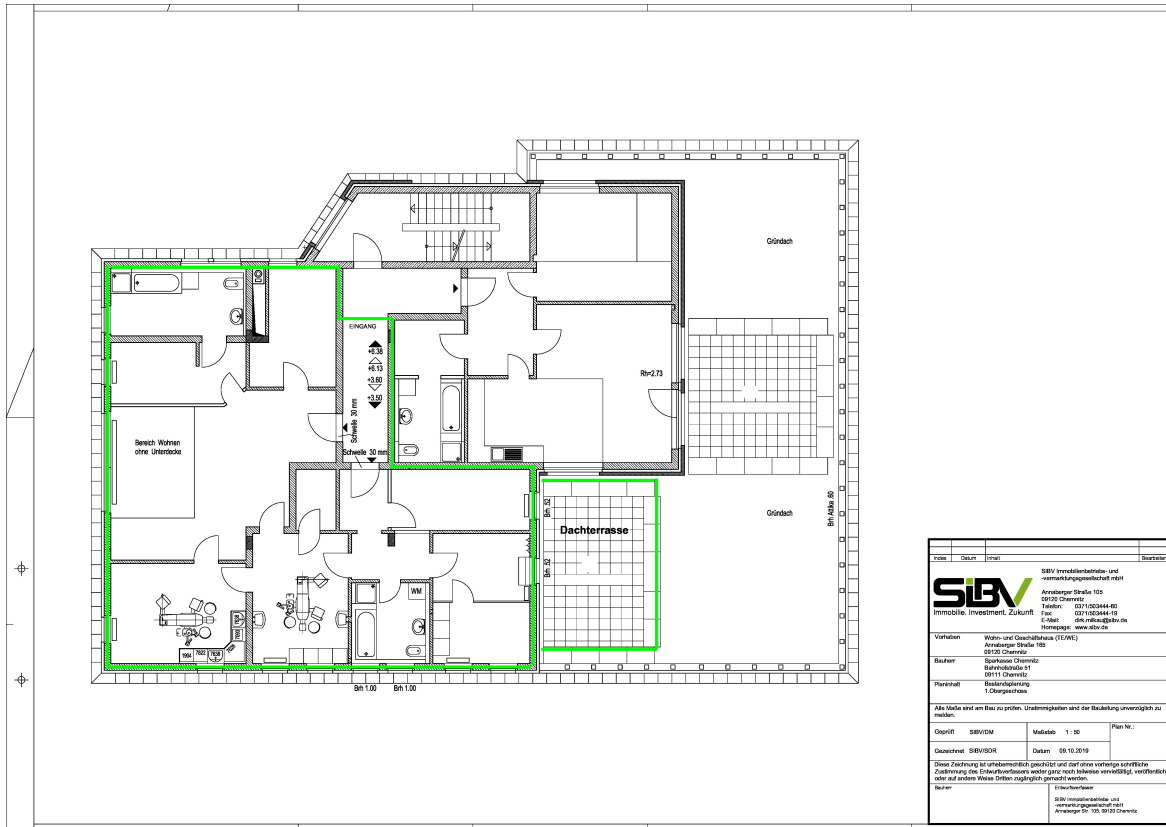
Gipslabor

# Exposé - Galerie



umfangreiche Ausstattung

# Exposé - Grundrisse



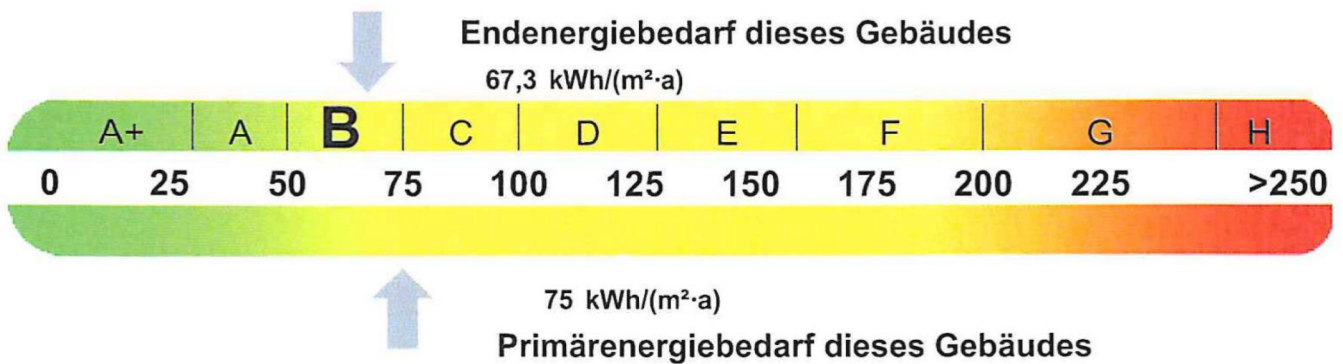
| Titel  | Datum                               | Format     | Benutzer   |
|--|-------------------------------------|------------|------------|
| <b>SBV</b> Immobilienvertriebs- und<br>vermarktungsgesellschaft mbH  |                                     |            |            |
| Annaberger Straße 105<br>09112 Chemnitz<br>Telefon: 0371 302444-00<br>Fax: 0371 302444-10<br>E-Mail: sbe@sbv-igb.de<br>Homepage: www.sbv.de  |                                     |            |            |
| Vorhaben   | Wohn- und Geschäftsbau (EWG)        |            |            |
|  | Annaberger Straße 105               |            |            |
| Baufahrer  | SBV/IGB Chemnitz                    |            |            |
|  | Bismarckstraße 11<br>09111 Chemnitz |            |            |
| Planart  | Teilerweiterung<br>1. Obergeschoss  |            |            |
| Alle Maße sind ein Bau zu geben. Unstimmigkeiten sind der Bauleitung ungenügend zu merken.   |                                     |            |            |
| Geplant  | SBV/IGB                             | Maßstab    | 1 : 50     |
| Gezeichnet   | SBV/IGB                             | Datum      | 08.10.2019 |
| Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne vorherige schriftliche<br>Zustimmung des Erhebungsleiters weder ganz noch teilweise ververvielt, veröffentlicht<br>oder auf andere Weise Dritten zugänglich gemacht werden. |                                     |            |            |
| Zeichner   |                                     | Überwacher |            |
| SBV Immobilienvertriebs- und<br>vermarktungsgesellschaft mbH<br>Annaberger Str. 105, 09112 Chemnitz  |                                     |            |            |



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis



|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp:          | Bedarfsausweis    |
| Gebäudetyp:                 | Wohngebäude       |
| Baujahr lt. Energieausweis: | 1996              |
| wesentliche Energieträger:  | Erdgas, Strom-Mix |
| Endenergiebedarf:           | 67,30 kWh/(m²·a)  |
| Energieeffizienzklasse:     | B                 |
| Ausstellungsdatum:          | 22.06.2018        |
| gültig bis:                 | 21.06.2028        |