

# Attraktive Gewerbefläche zur Miete in zentraler Lage von Marktleuthen

Objekt: VUB0002411 | 95168 Marktleuthen  
830,00 €



# Ihr Ansprechpartner

## Firma

vub makler GmbH & Co. KG  
Poststraße 15  
95028 Hof

Telefon: 09281 8607554



E-Mail: [bestand@vub-makler.de](mailto:bestand@vub-makler.de)

Web: <https://www.vub-makler.de/>

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Mit der Anforderung und Nutzung dieses Exposés kommt ein provisionspflichtiger Maklervertrag gemäß § 652 BGB mit der vub makler GmbH & Co. KG zustande.

## Daten

<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Boden</b>	Laminat, Fliesen, Teppichboden
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Nutzfläche</b>	ca. 205 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	ca. 205 m <sup>2</sup>
<b>ImmoNr</b>	VUB0002411
<b>PLZ</b>	95168
<b>Ort</b>	Marktleuthen
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Netto Kaltmiete</b>	830,00 €
<b>Warmmiete</b>	830,00 €
<b>Kaution</b>	1.660,00 €
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Geschäftshaus
<b>Nutzungsart</b>	Gewerbe
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Baujahr</b>	1700
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	es besteht keine Pflicht!

## Beschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive und großzügig geschnittene Praxisfläche in angenehmer Lage, die ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte bietet. Die aktuelle Nutzung als Physiotherapiepraxis zeigt das große Potenzial der Räumlichkeiten, ist jedoch keineswegs bindend.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller, weitläufiger und einladender Empfangsbereich, der eine freundliche und professionelle Atmosphäre für Patienten, Kunden und Mitarbeiter schafft.

Die Einheit umfasst vier gut geschnittene und vielseitig nutzbare Behandlungsräume. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Wellnessraum sowie einen großzügigen Yogaraum, der sich hervorragend für Kurse, Gruppenangebote oder alternative Nutzungsmöglichkeiten eignet – etwa im Bereich Fitness, Coaching, Beauty oder Therapie.

Auch funktional überzeugt die Fläche auf ganzer Linie: Ein modernes, behindertengerechtes WC steht für Patienten bzw. Kunden zur Verfügung. Der Personalbereich ist durchdacht gestaltet und verfügt über eine eigene Küche sowie ein separates

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Marktleuthen. Durch die Position direkt im Ortskern profitieren Sie von einer guten Sichtbarkeit sowie einer angenehmen Erreichbarkeit für Kunden, Patienten und Mitarbeiter.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs, gas-

Mitarbeiter-WC.

Das vorhandene Inventar kann auf Wunsch übernommen werden, sodass ein reibungsloser Start oder eine unkomplizierte Weiterführung – unabhängig vom Nutzungskonzept – möglich ist.

Die Fläche von 205 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss ist um weitere 70 m<sup>2</sup> im Obergeschoss erweiterbar. Die Räume im Obergeschoss können sowohl als zusätzliche Gewerbefläche als auch als Wohnung für Pendler genutzt werden.

Die Nebenkosten sind verbrauchsabhängig und richten sich nach der jeweiligen Nutzung der Fläche.

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich, da das Gebäude unter Ensembleschutz steht (§ 79 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz – GEG).

Die Praxis ist ab dem 01.09.2026 verfügbar, sofern kein Rückbau der bestehenden Raumaufteilung erforderlich ist. Sollte ein Rückbau der Wände gewünscht sein, verschiebt sich die Verfügbarkeit entsprechend.

tronomische Angebote sowie Dienstleistungsbetriebe, die für eine lebendige Infrastruktur sorgen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden und ermöglichen eine bequeme Anfahrt.

Die Stadt liegt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge und ist verkehrstechnisch gut angebun-

den. Die umliegenden Städte wie Selb und Wunsiedel sind in kurzer Zeit erreichbar, ebenso die nahegelegene Grenze zu Tschechien.

Die naturnahe Umgebung mit dem Fichtelgebirge

bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert, was den Standort zusätzlich attraktiv macht – sowohl für gewerbliche Nutzer als auch für deren Kunden.

## Ausstattung

- Laminatboden
- Fliesenboden

- Teppichboden
- Gaszentralheizung

## Sonstige Angaben

Jetzt haben wir Sie sicher neugierig auf unsere angebotene Immobilie gemacht und Sie würden am liebsten sofort einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

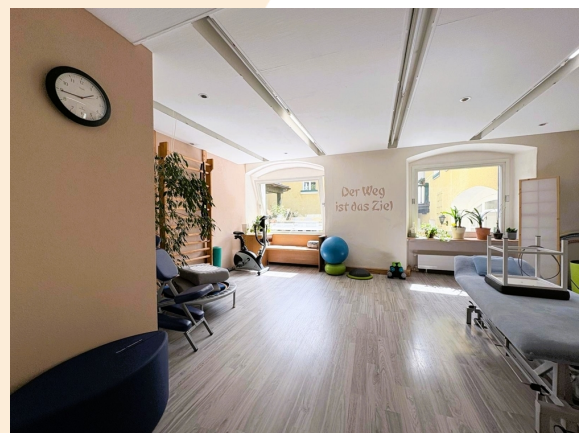
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage unter [www.vub-makler.de](http://www.vub-makler.de). Sie können uns auch gerne auf Facebook <https://www.facebook.com/vubmakler/> und Instagram <https://www.instagram.com/vubmakler/> folgen, denn dort präsentieren wir immer unsere neusten Immobilienangebote.

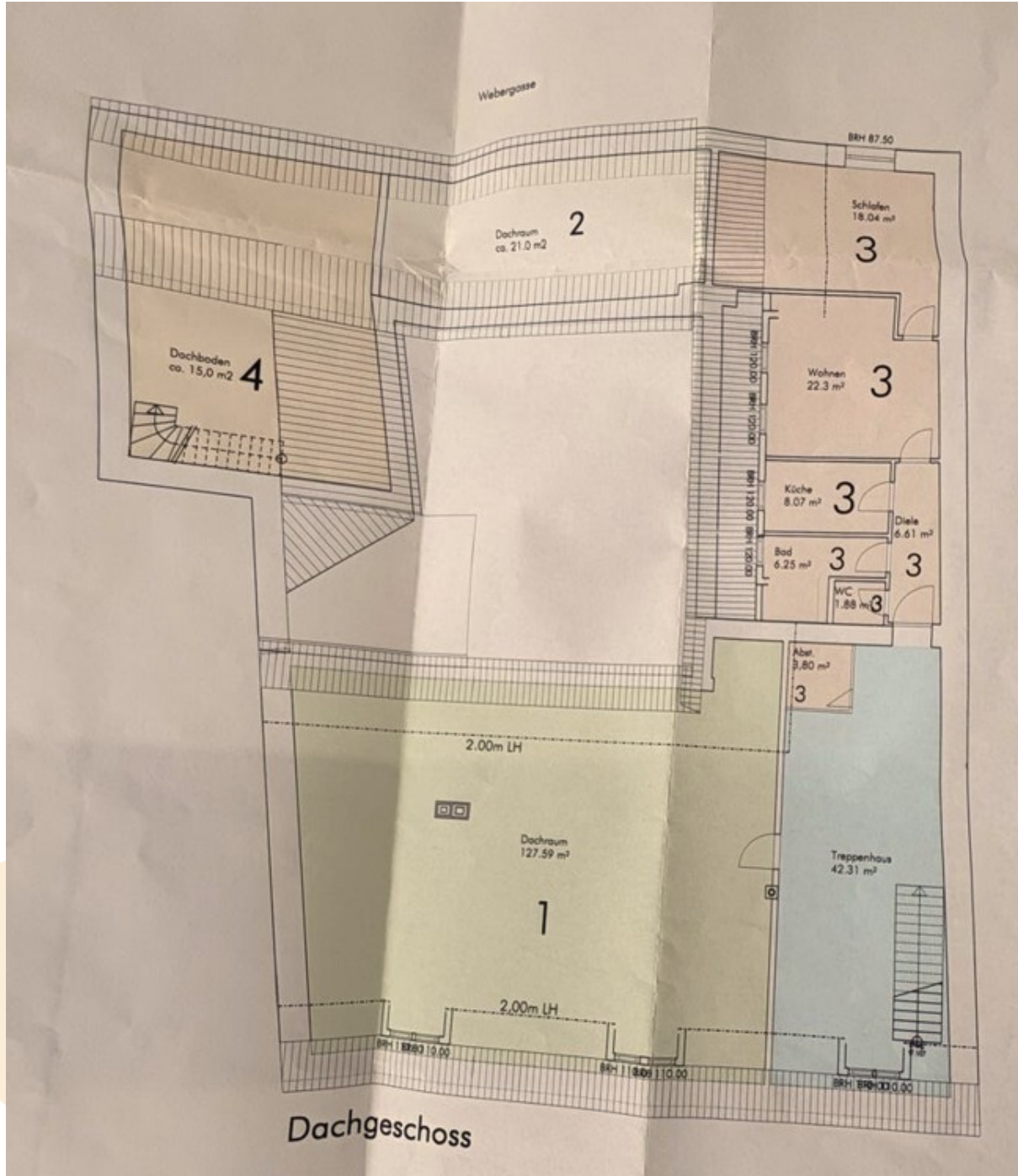
Bitte sehen Sie nach einer Anfrage auch in Ihrem Spam Ordner nach.

## Impressionen

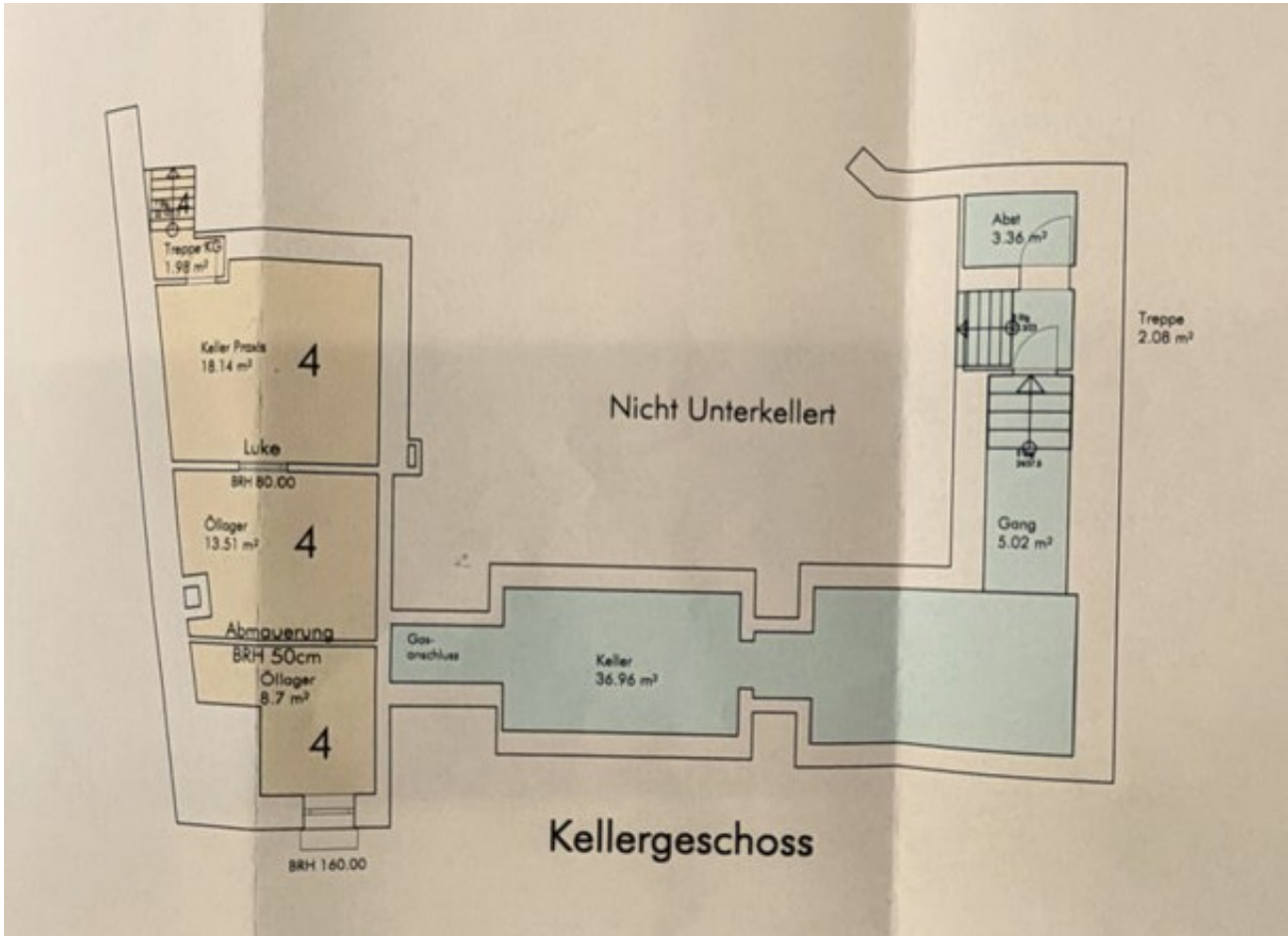








DG



Keller



OG

# Lageplan

