



## Ihr Traum vom eigenen Geschäft! Oder auch als Ferienwohnung/ Wohnung umbaubar.

Objekt: 24-09-NAI-DA-147 • 07356 Bad Lobenstein  
Preis auf Anfrage



Kontaktieren Sie uns gerne!  
[mail@remax-hochfranken.de](mailto:mail@remax-hochfranken.de)



RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
[mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de) • <https://remax-bayreuth.de>

## Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-09-NAI-DA-147
Betreuer	Daniele Anzalone
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Gewerbezentrum
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	07356
Ort	Bad Lobenstein
Land	Deutschland
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	140 m <sup>2</sup>
Bürofläche	120 m <sup>2</sup>
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1994
Zustand	Modernisiert
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch (Wärme)	156 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Provision	Provision 4,76 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Geschäft!

Das 1994 erbaute Objekt bietet eine großzügige Nutzfläche von 120 m<sup>2</sup>, die perfekt für verschiedenste gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten geeignet ist. Die strategisch günstige Lage und die moderne Ausstattung machen diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Investitionsmöglichkeit.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage im Herzen der Innenstadt von Bad Lobenstein und besticht durch eine hohe Passantenfrequenz.

Derzeit wird es als gut laufendes und bekanntes Beauty- und Kosmetikstudio genutzt. Es besteht die Möglichkeit das Kosmetikstudio auch zu übernehmen mit der ganzen Ausstattung und Kundschaften.

Als Investitionsmöglichkeit wäre es zu überdenken als Ferienwohnung umzubauen, da die Lage dafür sehr gefragt ist und auch gut vermietet werden könnte.

Auch eine Nutzung als Büro, Einkaufsgeschäft, Arztpraxis oder zur Verwirklichung Ihrer eigenen Idee ist hier problemlos möglich.

## Lage

Die Kurstadt Bad Lobenstein liegt im Thüringer Schiefergebirge zwischen den Ausläufern des Thüringer Waldes und des Frankenwaldes, südlich bzw. westlich der großen Saalealsperren Hohenwarte und Bleiloch mit ca. 7000 Einwohnern.

Das Städtchen ist, dank der ARDESIA-Therme und der MEDIAN-Klinik, ein Magnet für viele Gäste und Tourist/innen.

In Bad Lobenstein und Umgebung von Saale Orla Kreis befinden sich zahlreiche Firmen und Vereine, die Bad Lobenstein wirtschaftlich stark machen und den Ort auch für Berufspendler sehr attraktiv.

Auch Schulen und Bildungsstätten findet man im modernen Schulzentrum:

- Haupt-/ Realschule
- Gymnasium
- Freie Montessori Schule
- Kindergärten

Einkaufsmöglichkeiten sind beispielsweise

- Edeka
- Lidl
- Penny
- Diska
- Netto
- Drogeriemarkt dm

sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte.

Auch an Gastronomie mangelt es nicht: Deutsche und internationale Küche ist reichlich vorhanden.

## Stadtgliederung

Zur Stadt gehören die Ortsteile Helmsgrün, Lichtenbrunn, Mühlberg, Oberlemnitz, Saaldorf und Unterlemnitz.

## Nachbargemeinden

Angrenzende Gemeinden sind die Städte Gefell, Saalburg-Ebersdorf, Tanna und Wurzbach und die Gemeinden Remptendorf und Rosenthal am Rennsteig.

## Entfernungen:

13 km bis zur A 9 (München-Berlin)

Saalfeld 40 km

Hof 30 km

Erfurt 130 km

Berlin 300 km

Leipzig 145 km

Nürnberg 160 km

München 305 km

## Zugverbindung

Bahnhof: Saalfeld - Gera mit Anschluss (z. B. Leipzig, Berlin, Halle).

## Ausstattung Beschreibung

Die große Schaufensterfront am barrierefreien Eingang ermöglicht Ihnen eine optimale Warenpräsentation sowie angenehmes Arbeiten durch Tageslichteinfall und Weitblick.

Der geräumige Verkaufsraum mit stilvollem Boden in Holzoptik bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die Trennwände bestehen aus Trockenbau, sodass der Raum problemlos auch nach eigenen Wünschen umgestaltet werden kann.

Zur Ausstattung gehört zudem:

- ein Aufzug
- ein Lagerraum
- eine Küche für Mitarbeitende
- ein Kellerabteil
- ein separates WC

## Sonstige Angaben

FINANZIERUNG:

Sie sind interessiert und fragen sich, ob Sie diese Immobilie finanzieren können?

KEIN PROBLEM!

Lassen Sie sich mit einem unserer Finanzierungsberater bei einem unverbindlichen Gespräch Ihre Möglichkeiten aufzeigen.

Unsere Spezialist:innen:

\*MAXXfinance GmbH  
Kohlhammerstr. 6  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
info@maxx-finance.com

\*Finanzteam Birgit Bonnen  
birgit.bonnen@bb-finanzteam.de

\*FIBA ImmoHyp GmbH  
Dieter Deinhardt



Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig sind.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer und wurden sorgfältig zusammengestellt.

Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Angaben im Exposé erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses einzigartige Angebot!

Daniele Anzalone, Immobilienmakler (IHK):

E-Mail: [daniele.anzalone@remax.de](mailto:daniele.anzalone@remax.de)

Tel.: 0921 / 800 25 115

Mobil: 0152 / 53 808 660





Empfangstheke



Geschäftsraum



Eingangsbereich



Front Eingang





Küche für Mitarbeitende



Eingangsbereich mit Schaufensterfront und Garderobe



Empfangstheke



Behandlungsraum 1





Behandlungsraum 2



## Ihr Ansprechpartner

Herr Daniele Anzalone

RE/MAX XPERT

Hauptstraße 2

95119 Naila

Telefon: 0921 / 800 25 115

Mobil: 0152 / 53 808 660

E-Mail: [daniele.anzalone@remax.de](mailto:daniele.anzalone@remax.de)

Web: <https://remax-bayreuth.de>

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln sondern auf Angaben des Verkäufers beruhen, 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir auch die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sein können.

#### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2

Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen.

d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument

oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila

Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:

[mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de) • <https://remax-bayreuth.de>