Wieseth

Bürogebäude mit Lagerhalle und Freifläche Nähe Herrieden

Objektnummer: 26208844



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 4043 m²

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Auf einen Blick

Objektnummer	26208844
Wohnfläche	ca. 173 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1995

Kaufpreis	950.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 4043 m²
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 1588 m²
Bürofläche	ca. 173 m²

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.04.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

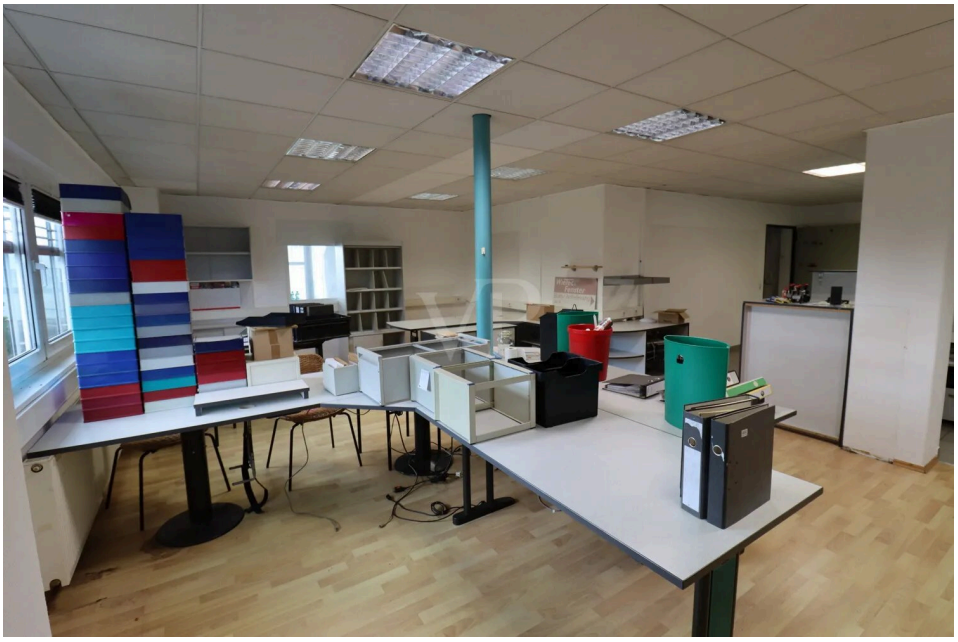
Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

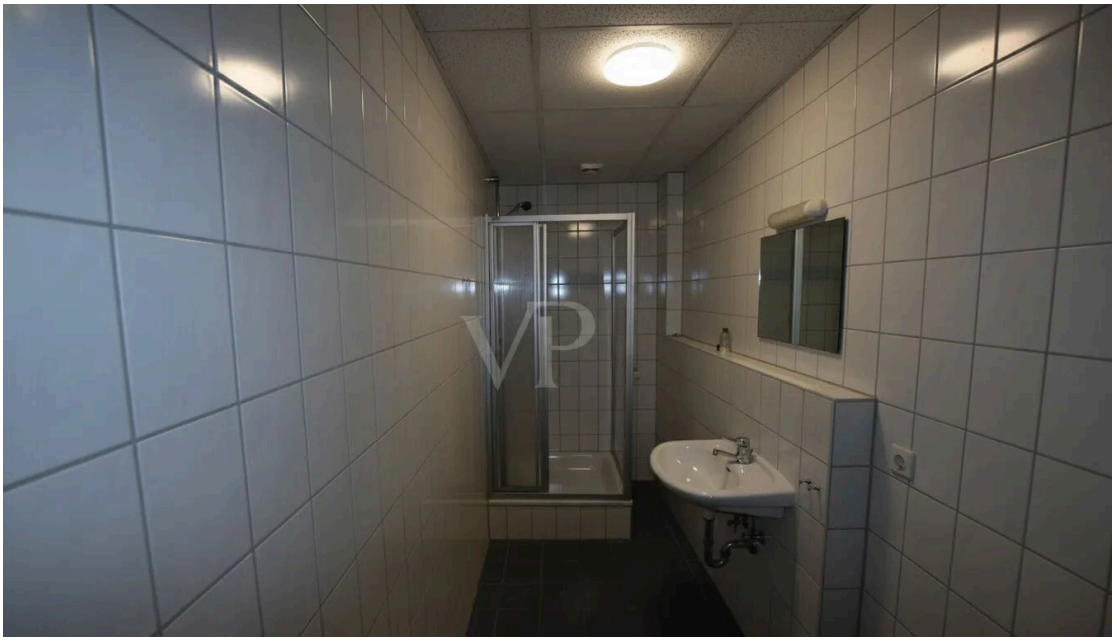
Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

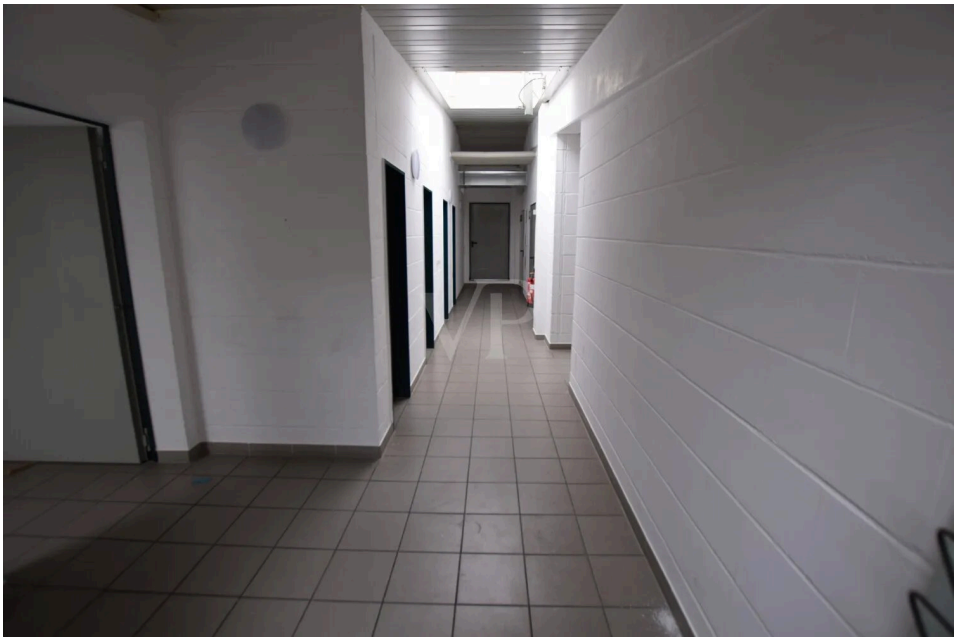
Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

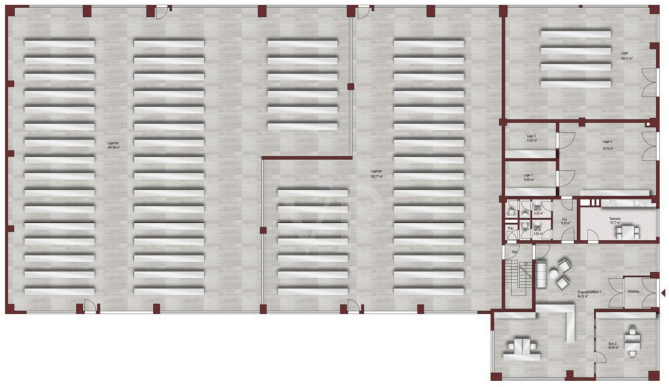
Die Immobilie



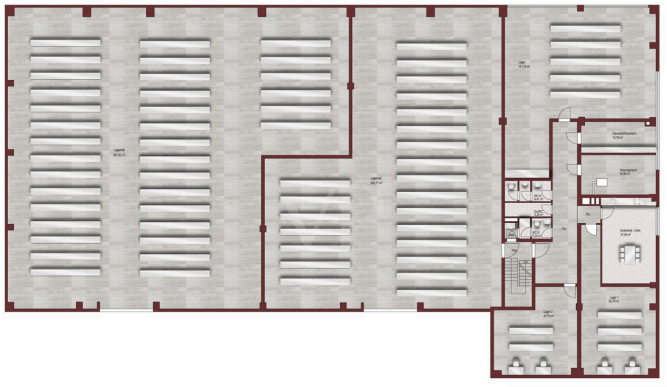
Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Industriehalle mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4.043 m².
Das Objekt wurde im Jahr 1995 errichtet und befindet sich in einem durchweg gepflegten Zustand. Es wurden stetig bis zuletzt in 2024 Modernisierungen durchgeführt, sodass der neue Eigentümer von einer zeitgemäßen Ausstattung profitieren kann.
Die Industriehalle sowie die zugehörigen Freiflächen bieten optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Anforderungen.

Herzstück der Immobilie ist die große Lagerhalle mit ca. 1.040 m² Nutzfläche. Die Halle verfügt über zwei Rolltore, die sowohl das Ein- als auch das Auslagern von Waren oder Maschinen effizient ermöglichen. Angrenzend an die Halle stehen weitere Lagerräume zur Verfügung, die sich für unterschiedliche Nutzungszwecke eignen.
Des Weiteren beherbergt das Anwesen ein Bürogebäude mit einer Fläche von ca. 173 m². Die Büroräume befinden sich im Erdgeschoss und sind teilweise möbliert. Zu den vorhandenen Möbelstücken zählen unter anderem Büroschreibtische und Stühle. Dies bietet optimale Voraussetzungen für einen sofortigen Start des Geschäftsbetriebs.
Im Obergeschoss des Gebäudes stehen sowohl ein Damen- als auch ein Herren-WC sowie separate Duschen zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich im Obergeschoss eine Einbauküche und weitere Lagerräume.
Eine Ölheizung (Erdtank) sorgt während der kühleren Monate für eine angenehme Beheizung des gesamten Komplexes.
Die Kunststoffisolierglasfenster tragen gleichermaßen zur Energieeffizienz und zum modernen Standard der Immobilie bei. Insgesamt präsentiert sich das Anwesen in einem gepflegten Zustand. Bereits mehrfach wurden Modernisierungen durchgeführt, sodass die zukünftigen Nutzer von einem zeitgemäßen Ausstattungsniveau profitieren.
Vor der Lagerhalle stehen großzügige Stellplätze zur Verfügung, die ein komfortables Abstellen von Pkw oder Transportern ermöglichen. Die ausgedehnten Freiflächen rund um die Halle eröffnen zahlreiche Optionen, sowohl im Hinblick auf Nutzungsvielfalt als auch auf mögliche Erweiterungen oder Anpassungen an individuelle Anforderungen.
Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und bietet somit einen schnellen Übergang und unmittelbare Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich optimal für Unternehmen, die großzügige Lagerflächen, Büroräume und flexible Freiflächen an einem Standort vereinen möchten.
Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein ausführliches Exposé mit bemaßten Grundrissen zu. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich persönlich einen umfassenden Eindruck dieser vielseitig nutzbaren Industriehalle mit Bürogebäude und großzügigen Außenflächen. Wir stehen Ihnen für Rückfragen und zur Terminvereinbarung jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungsdetails:
- Bürogebäude mit ca. 173 m²
- Große Lagerhalle mit zwei großen Rolltoren und zwei kleinen Rolltoren
- Lagerfläche ca. 1040 m²
- Photovoltaikanlage
- Zusätzliche Lagerräume
- Damen und Herren WC / Duschen
- Einbauküche im OG
- Stellplätze vor der Lagerhalle
- Öl-Zentralheizung (Erdtank)
- Teilweise möbliert (Büroschreibtische und Stühle)
- ab sofort verfügbar

Bereits mehrere Modernisierungen durchgeführt:
2005 Wintergartenanbau
2008 Büroumbau mit Streicharbeiten
2010-2012 Innen/Außenanstrich Halle
2005 Photovoltaikanlage 43kWp
2015 Zweiter Büroumbau/Streicharbeiten
2017-2018 Neue Wasserfilter
2022 Öl-Erdtank prüfen/reinigen
2021 Neuer Wasserdurchlauferhitzer
2020 Austausch Energiesparpumpen
2022 Vordach Eingangsbereich
2023/2024 Neue Ölförderpumpe / Anstrich Büro
2024 Einbau LED-Leuchten

Dies ist nur ein kleiner Auszug. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit bemaßten Grundrissen zu. Verschaffen Sie sich einen Eindruck vor Ort und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Alles zum Standort

Wieseth liegt zentral zu den historischen Städten Ansbach, Feuchtwangen und Dinkelsbühl, am gleichnamigen Fluss Wieseth. Wir sind eine ländlich strukturierte Gemeinde mit mittelständischen Betrieben, Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften. Die Landwirtschaft wird ebenfalls noch im Neben- und Haupterwerb von verhältnismäßig vielen Betrieben ausgeführt. Unsere diversen Vereine veranstalten alljährlich viele Vereinsfeste und sorgen für ständige Aktivitäten.

Rad- und Wanderwege im ländlichen Gebiet und viel bewaldeter Fläche, der fränkische Karpfenweg mit vielen Fischteichen und die Möglichkeit zum Angeln sind nur einige Möglichkeiten sich zu erholen. Am Rande des fränkischen Seenlandes freuen wir uns über Gäste, welche ruhige Tage verbringen wollen.

Mit unserem neuen Kindergarten, der Grundschule und günstigem Bauland schaffen wir die besten Voraussetzungen für junge Leute und Familien. Wir stellen Gewerbeflächen zur Verfügung, welche gut erreichbar von der A6 und der A7 sind.

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com