Ansbach

Kapitalanleger aufgepasst! Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Altstadt

Objektnummer: 26208847



KAUFPREIS: 760.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 333 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 333 m²

Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208847
Wohnfläche	ca. 333 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Badezimmer	1
Baujahr	1980

Kaufpreis	760.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 333 m²
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m²
Gewerbefläche	ca. 252.98 m²
Vermietbare Fläche	ca. 333 m²
Bürofläche	ca. 333 m²

Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

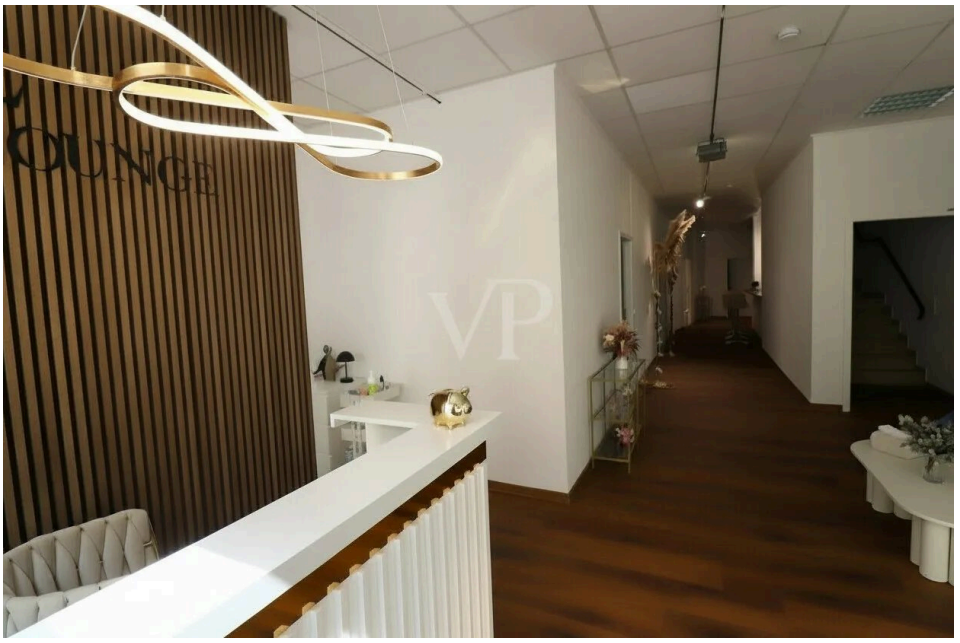
Auf einen Blick: Energiedaten

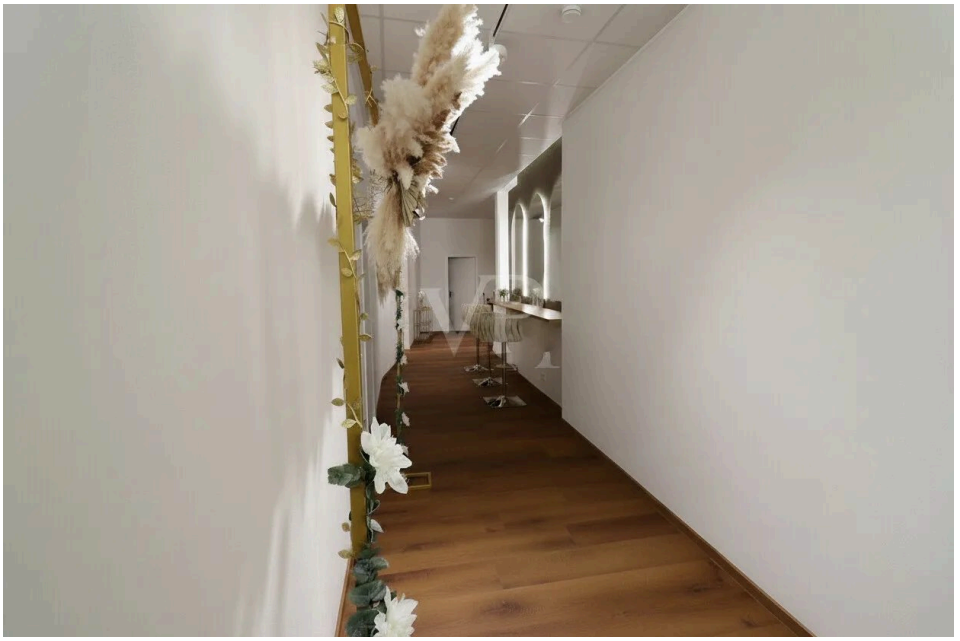
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.03.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	181 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

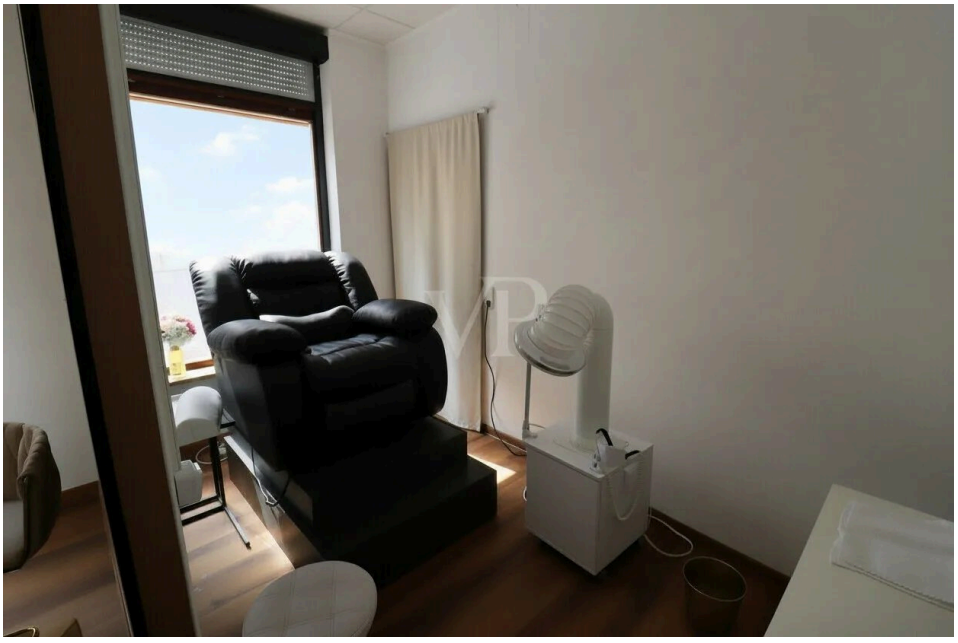




Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

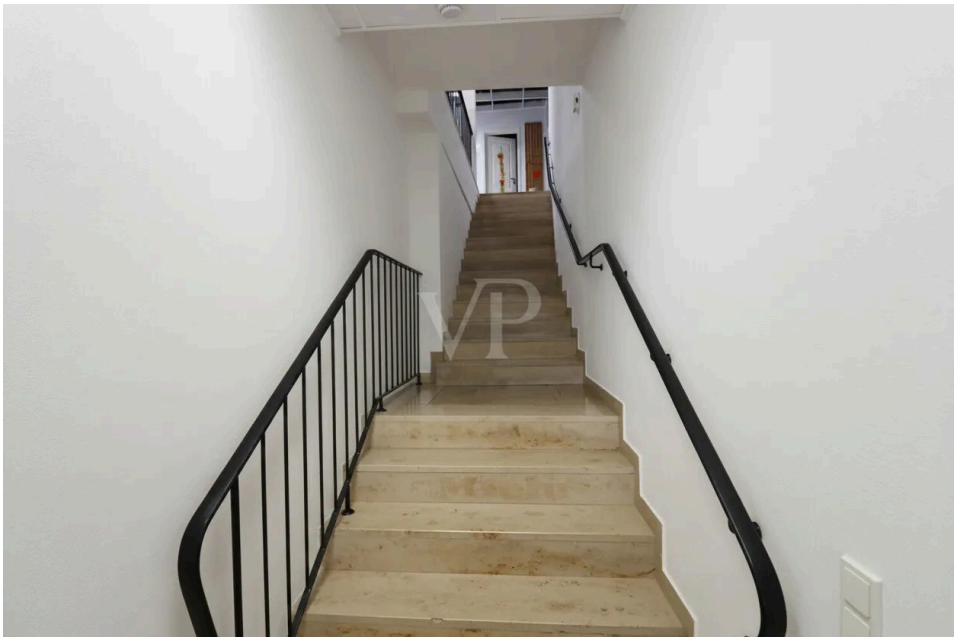
Die Immobilie

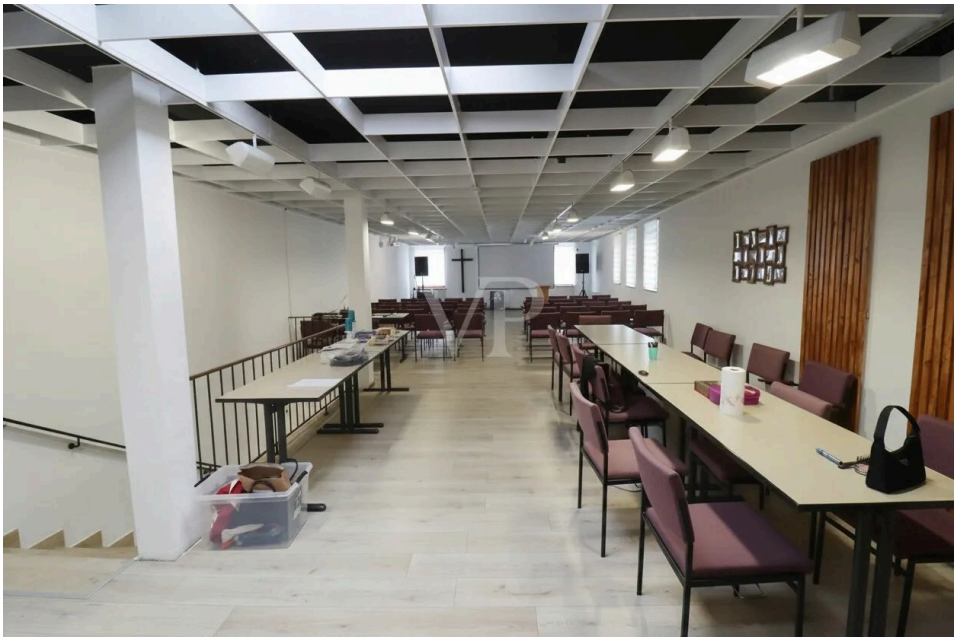




Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

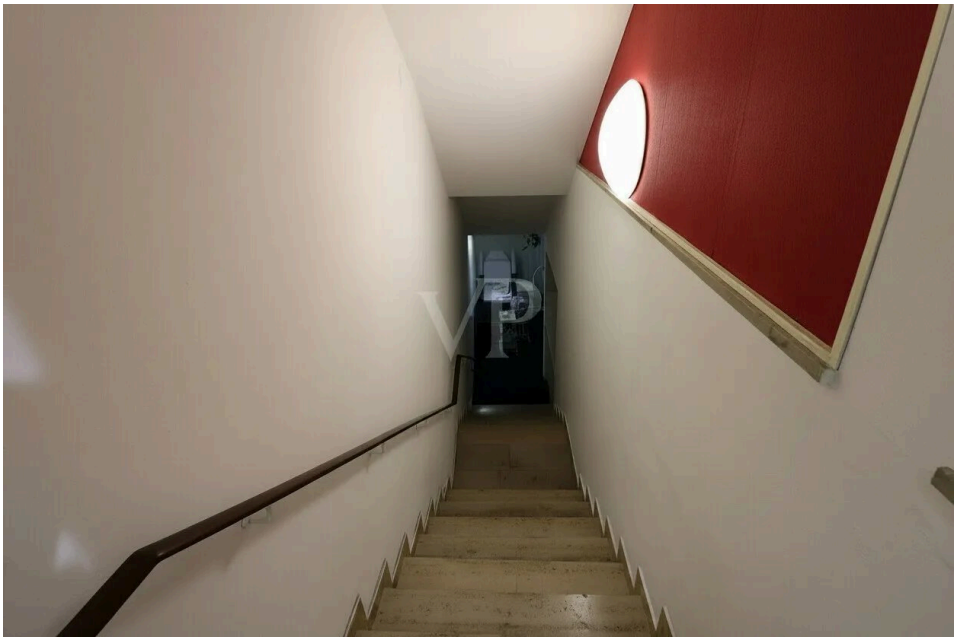
Die Immobilie

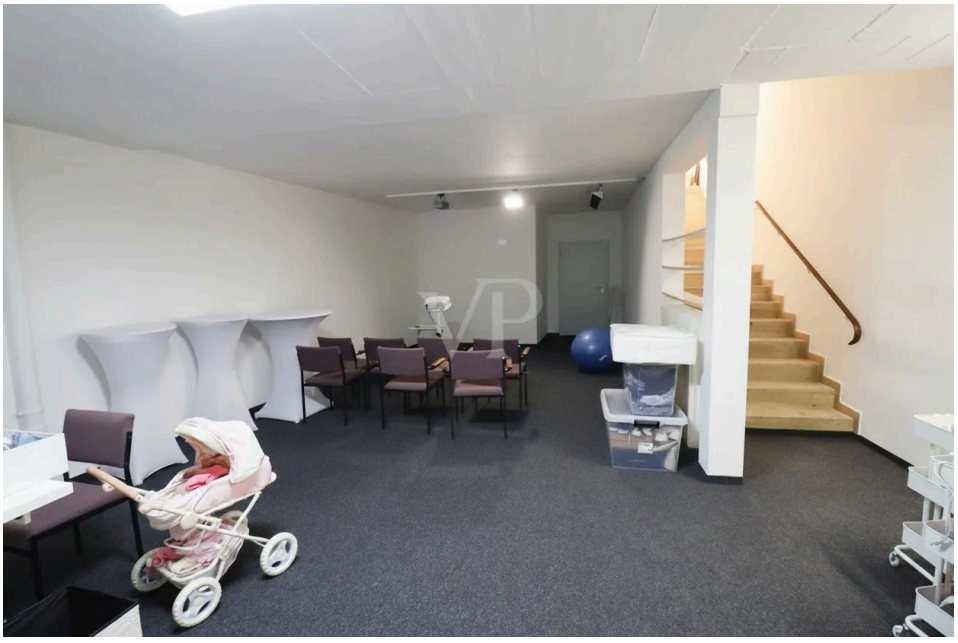




Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

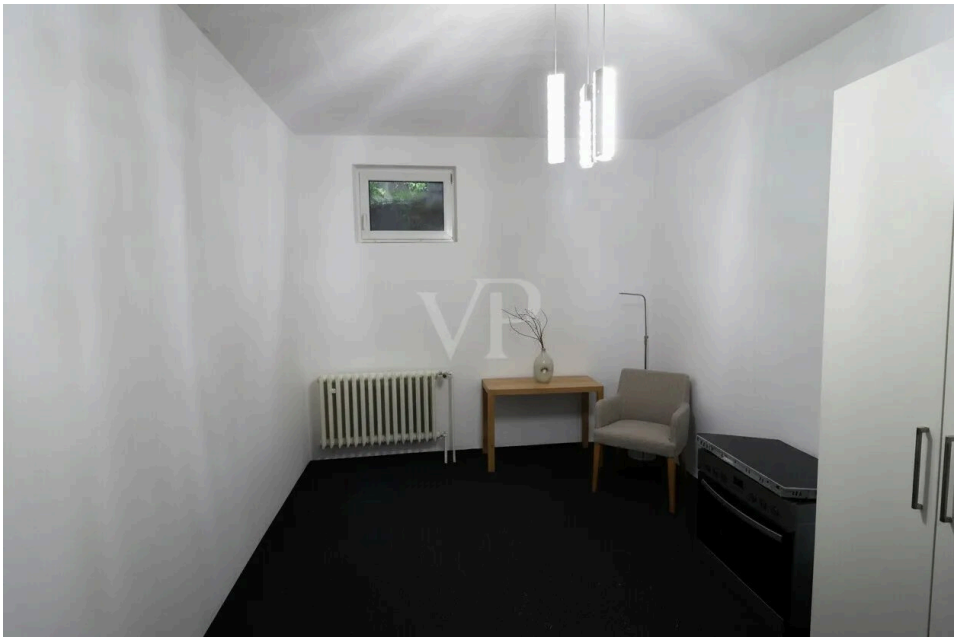
Die Immobilie

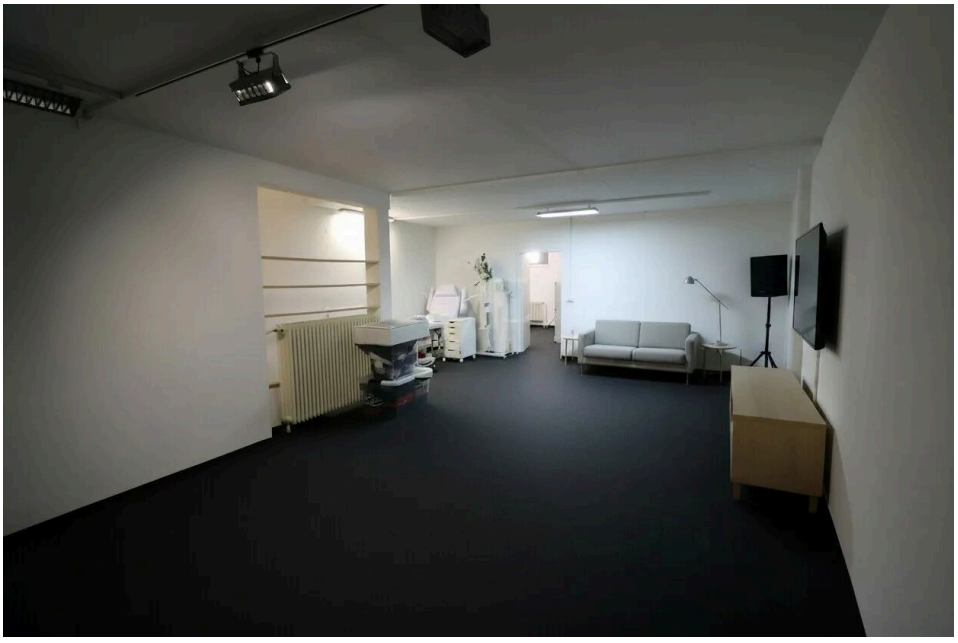




Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

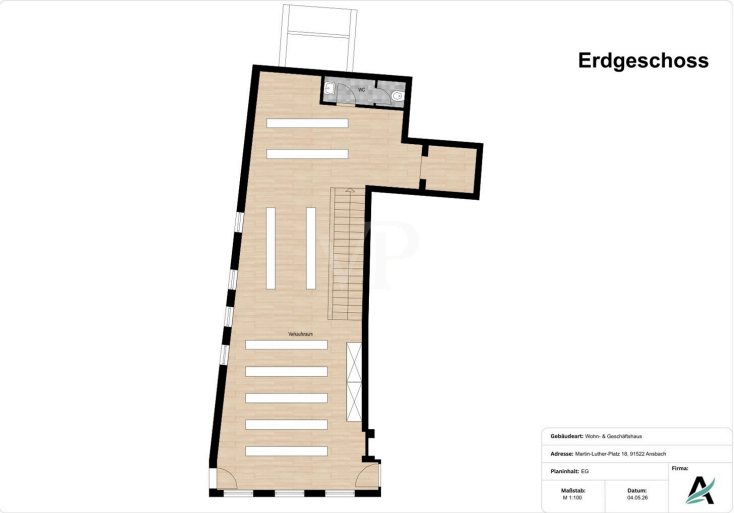
Die Immobilie

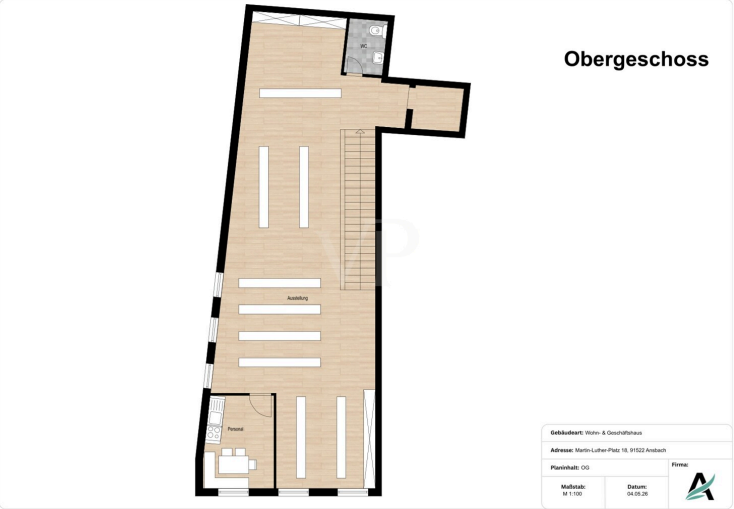


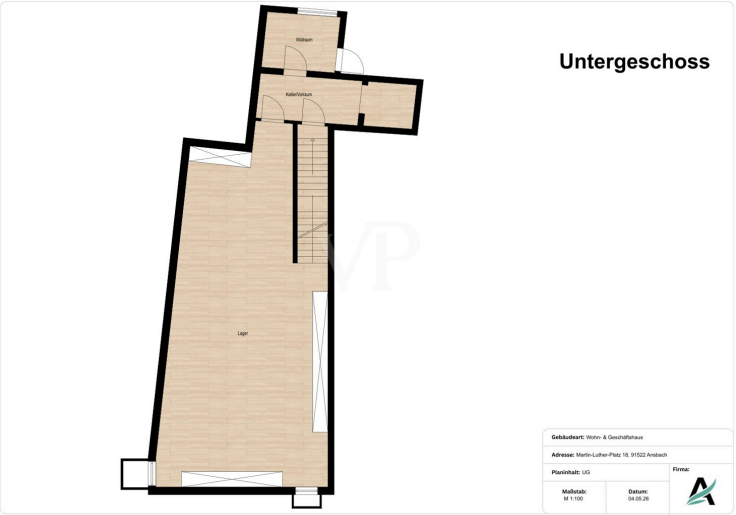


Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

Grundrisse







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: 26208847 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese vielseitige Gewerbeeinheit bietet Ihnen die Möglichkeit, in zentraler und gefragter Lage der Altstadt eine etablierte und modernisierte Immobilie zu erwerben.

Das Objekt wurde im Jahr 1980 erbaut und befindet sich in einem modernisierten Zustand. Auf drei Ebenen verteilt, präsentiert sich diese Einheit mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer durchdachten Raumaufteilung.
Das Erd- und Obergeschoss sind über eine Treppe und über einen Aufzug erreichbar. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Kosmetik-Studio, das durch den ebenerdigen Zugang bequem erreichbar ist. Dank der Pflege und Modernisierung sind die Räumlichkeiten auf dem aktuellen Stand, was sowohl Kundenansprüchen als auch den Bedürfnissen der Betreiber gerecht wird.
Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten und erfüllt damit die Erwartungen an eine zeitgemäße und zweckorientierte Nutzung, ohne dabei Kompromisse bei Funktionalität und Präsentation einzugehen. Das Untergeschoss verfügt über großzügige Lager- und Tagungsräume, die sich hervorragend als Ergänzung zu den Geschäftsbereichen oder als separate Einlagerungsmöglichkeiten anbieten. Aufgrund ihrer Lage im Untergeschoss bieten sie ausreichend Platz für Materialien, Vorräte oder andere Gegenstände, die in einem Gewerbebetrieb erforderlich sind.
Ein besonderes Highlight ist der große Tagungsraum im Obergeschoss, der sich durch seine Größe und Offenheit für unterschiedliche Konzepte eignet. Ob für Besprechungen, Seminare oder Veranstaltungen – dieser Bereich stellt eine vielseitige Erweiterung der Immobilie dar und rundet das attraktive Gesamtpaket ab.
Die gesamte Einheit ist langfristig vermietet und generiert somit unmittelbar Einnahmen für den zukünftigen Eigentümer. Dies macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant, die eine fortlaufende Nutzung und Erträge realisieren möchten.

Hervorzuheben ist zudem die zentrale Lage in der Altstadt. Diese Positionierung ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter und gewährleistet eine hohe Sichtbarkeit im lokalen Umfeld. Die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung ist optimal ausgeprägt und bietet zahlreiche Anbindungen sowie eine fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistern. Das Objekt eignet sich ideal für Unternehmer, die Wert auf einen gut erreichbaren und präsentablen Standort legen. Zudem bietet die Gewerbeeinheit zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung.

Gerne informieren wir Sie bei Interesse ausführlich über die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten und die aktuellen Mietverhältnisse. Überzeugen Sie sich persönlich von den modernisierten Räumlichkeiten, der zentralen Lage in der Altstadt

und den vielfältigen Nutzungspotenzialen dieser Gewerbeeinheit. Bitte kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin oder weiterführende Informationen.

Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Die Ausstattungs-Highlights im Überblick:
- sehr gepflegter Zustand
- Kosmetikstudio im EG
- Lager- und Tagungsräume im UG
- Großer Tagungsraum im OG
- Gasheizung
- Alle Räumlichkeiten sind aktuell vermietet
- Aufzug
- Zentrale Lage in der Altstadt von Ansbach

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto
oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Die Innenstadt, das Brückencenter, der Bahnhof sowie Lebensmittel- und Supermärkte sind zu Fuß in 5 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26208847 - 91522 Ansbach

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: 26208847 - 91522 Ansbach

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