Schillingsfürst

Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus mit viel Potenzial im schönen Schillingsfürst

Objektnummer: 26208888



KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 255 m²

Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

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

Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Auf einen Blick

Objektnummer	26208888
Wohnfläche	ca. 321 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Kaufpreis	119.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

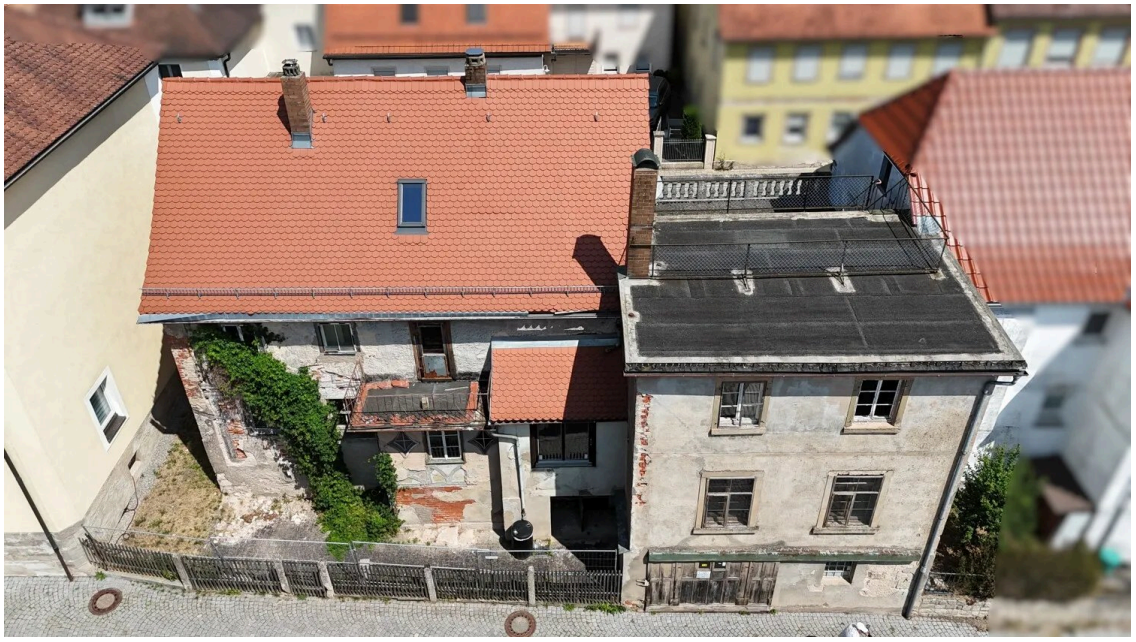
Die Immobilie





Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Die Immobilie





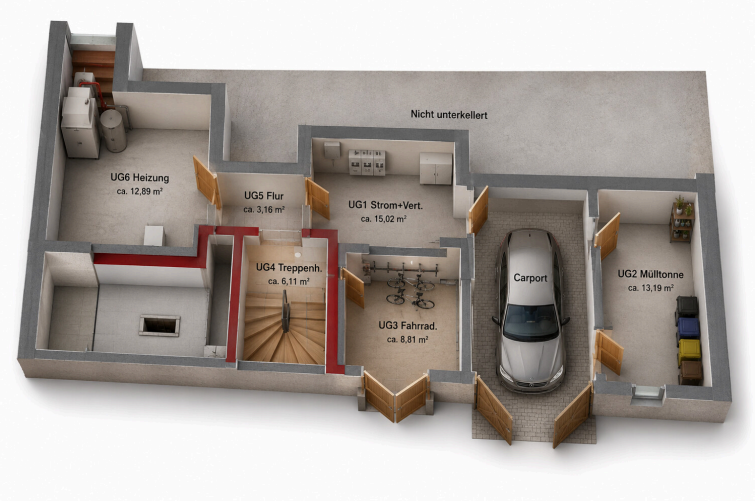
Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

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: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Ein erster Eindruck

Mitten im historischen Stadtkern von Schillingsfürst, auf dem Weg zum Schloss und in unmittelbarer Nähe der Doerfler-Galerie, erwartet Sie eine Immobilie, die Geschichte, Architektur und Zukunftspotenzial auf einzigartige Weise miteinander verbindet.

Das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus stammt in wesentlichen Teilen aus dem späten 18. Jahrhundert und steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Heute präsentiert sich das Gebäude noch im ursprünglichen, unsanierten Zustand und bietet damit die seltene Möglichkeit, historische Bausubstanz mit modernen Wohnansprüchen zu vereinen.

Ein besonderer Mehrwert liegt in der bereits abgeschlossenen Projektvorbereitung. Für die Immobilie wurden umfangreiche Planungsleistungen erbracht, darunter eine Machbarkeitsstudie mit Kostenberechnung, ein Tragwerksgutachten, eine Baualtersanalyse sowie restauratorische Befunduntersuchungen. Darüber hinaus liegt eine mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmte Entwurfsplanung vor.

Das ausgearbeitete Konzept sieht die Schaffung von drei großzügigen Wohneinheiten mit attraktiven Außenbereichen und einem neu konzipierten Treppenhaus vor. Die Planung verbindet den Erhalt historischer Elemente mit einer zeitgemäßen Grundrissgestaltung und modernem Wohnkomfort.

Für Käufer und Investoren eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, das Projekt ohne aufwendige Vorplanung zeitnah umzusetzen. Gleichzeitig können – abhängig von den individuellen Voraussetzungen – attraktive steuerliche Vorteile im Zusammenhang mit dem Denkmalstatus sowie der Lage innerhalb des Sanierungsgebietes genutzt werden. Auch eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung kann unter bestimmten Voraussetzungen in Betracht kommen. Eine individuelle Prüfung durch den Steuerberater wird empfohlen.

Ob als langfristige Kapitalanlage oder als anspruchsvolles Sanierungsprojekt mit besonderem Charakter – dieses historische Gebäude bietet die seltene Gelegenheit, ein Stück Stadtgeschichte zu bewahren und gleichzeitig nachhaltige Werte für die Zukunft zu schaffen.

Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:
- Einzeldenkmal aus dem späten 18. Jahrhundert
- Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus mit historischem Charme
- Zentrale Lage auf der Kulturmeile von Schillingsfürst
- Unmittelbare Nähe zum Schloss Schillingsfürst und Doerfler-Galerie
- Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- Bereits umfassend projektentwickelt
- Machbarkeitsstudie inkl. Kostenberechnung vorhanden
- Tragwerksgutachten, Baualtersplan und Befunduntersuchung liegen vor
- Mit dem Denkmalamt abgestimmte Entwurfsplanung
- Planung für drei attraktive Wohneinheiten
- Großzügige Terrassen und Balkone vorgesehen
- Neues Treppenhaus bereits geplant
- Moderne Grundrisse mit zeitgemäßem Wohnkomfort
- Voruntersuchungen bereits abgeschlossen – Zeit- und Kostenvorteil für den Käufer
- Kurzfristige Umsetzung des Projekts möglich
- Attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach den gesetzlichen Vorgaben
- Potenzial für zusätzliche Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung
- Seltene Investitionsmöglichkeit mit hohem Entwicklungspotenzial
- Ideal für Kapitalanleger, Investoren oder Projektentwickler
- Historische Bausubstanz trifft auf moderne Wohnkonzepte

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Alles zum Standort

Schillingsfürst präsentiert sich als ein attraktiver Standort für konservative Immobilieninvestitionen, geprägt von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer ruhigen, naturnahen Lage im Naturpark Frankenhöhe. Die Stadt mit rund 2.800 Einwohnern überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung an bedeutende regionale Zentren wie Ansbach, Rothenburg ob der Tauber und die Metropolregion Nürnberg, was eine verlässliche Infrastruktur und langfristige Wertstabilität gewährleistet. Das vergleichsweise niedrige Preisniveau im Immobilienmarkt bietet Investoren die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum mit großzügigen Grundstücken zu erwerben und von moderaten, aber nachhaltigen Wertsteigerungen zu profitieren.

Die unmittelbare Umgebung von Schillingsfürst besticht durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Lebensstil, die eine hohe Lebensqualität sichert. Für Investoren sind insbesondere die vielfältigen Freizeitangebote von Bedeutung: Sportanlagen und Spielplätze befinden sich in nur wenigen Gehminuten, ebenso wie der idyllische Klostergarten und der Schlosspark Schillingsfürst, die als grüne Oasen zur Erholung einladen. Diese Naherholungsgebiete tragen wesentlich zur Attraktivität des Standorts bei und erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region.

Das Bildungsangebot ist mit mehreren Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe hervorragend aufgestellt, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht. Die Edith-Stein-Realschule liegt beispielsweise nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie weitere Grund- und Mittelschulen, die in maximal acht Minuten erreichbar sind. Diese Nähe zu Bildungseinrichtungen sichert eine konstante Nachfrage von Familien, was für Investoren eine stabile Mieterstruktur verspricht.

Im Gesundheitsbereich ist Schillingsfürst ebenfalls bestens versorgt: Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar, darunter das MVZ Schillingsfürst und die Hofapotheke, was den Standort auch für ältere Mieter attraktiv macht. Die gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung rundet das positive Bild ab und gewährleistet eine hohe Lebensqualität für alle Bewohner.

Die infrastrukturelle Anbindung wird durch mehrere Bushaltestellen im Umkreis von etwa vier bis fünf Gehminuten ergänzt, die eine bequeme Verbindung innerhalb der Region ermöglichen. Zudem sind Autobahnanschlüsse in wenigen Kilometern Entfernung vorhanden, was die Mobilität für Berufspendler sicherstellt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was den Alltag der Bewohner komfortabel gestaltet.

Insgesamt bietet Schillingsfürst ein solides und risikoarmes Investmentumfeld mit

langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur, naturnaher Lage und attraktiven Freizeit- und Bildungseinrichtungen macht diesen Standort besonders interessant für Investoren, die auf nachhaltige und werthaltige Immobilien setzen.

Objektnummer: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26208888 - 91583 Schillingsfürst

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