Schillingsfürst

# Bauträger & Investoren aufgepasst – attraktive Perspektiven für Ihr nächstes Wohnbauprojekt!

***Property ID: 26208980***




**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LAND AREA: 3217 m²**

Property ID: 26208980 - 91583 Schillingsfürst


- At a glance
- The property
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26208980 - 91583 Schillingsfürst

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 26208980 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 399.000 EUR |
| Objektart | Plot |
| Commission | Buyer commission 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price |

Property ID: 26208980 - 91583 Schillingsfürst

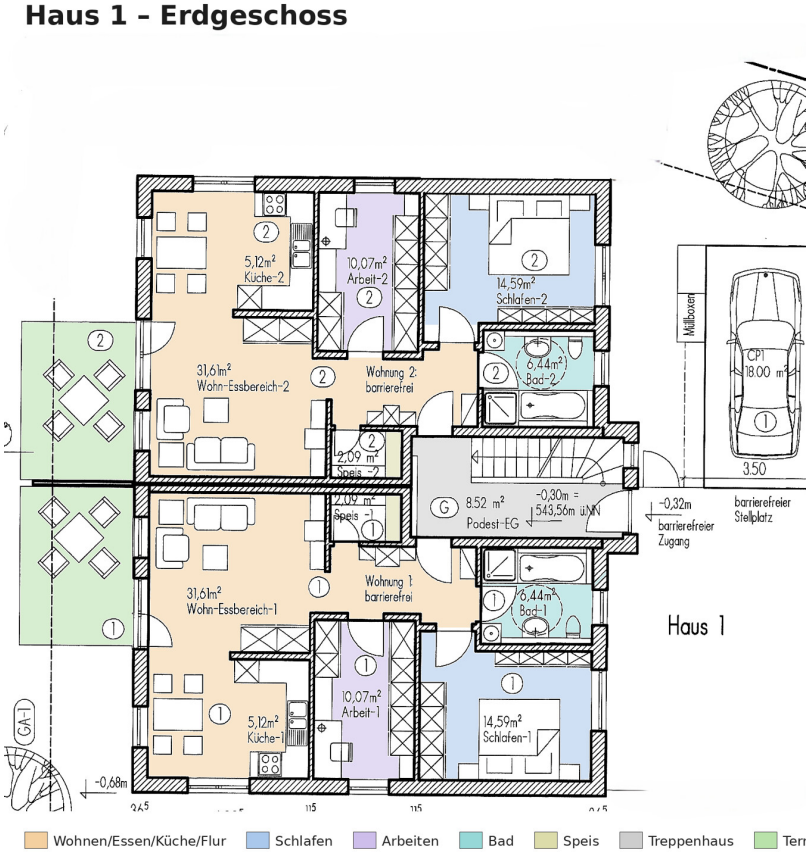
# The property



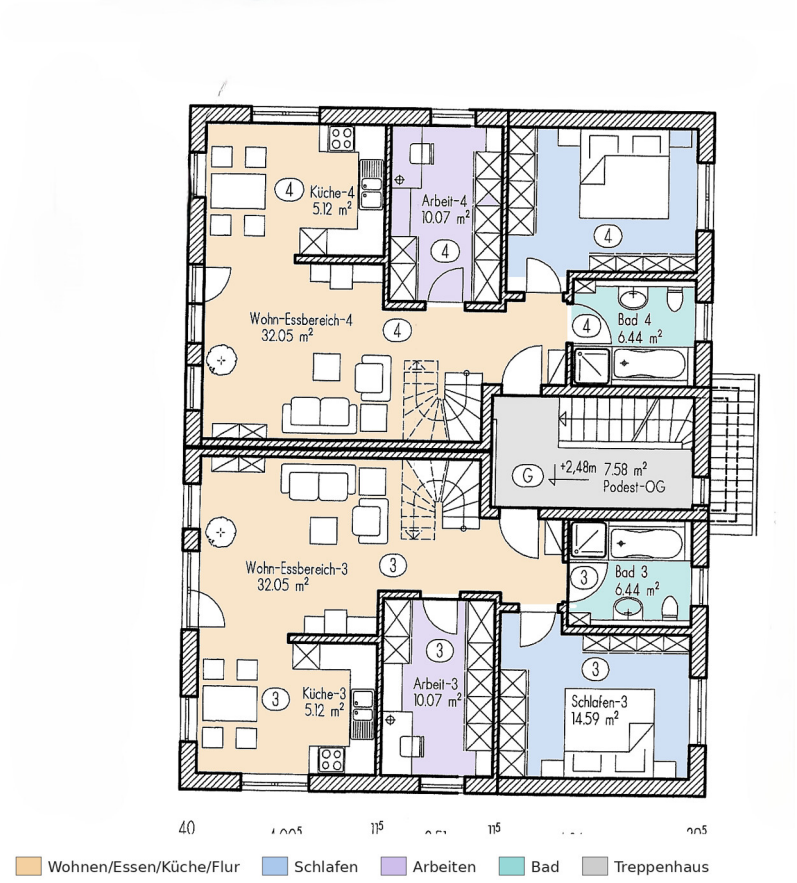
**Property ID: 26208980 - 91583 Schillingsfürst**

# Floor plans

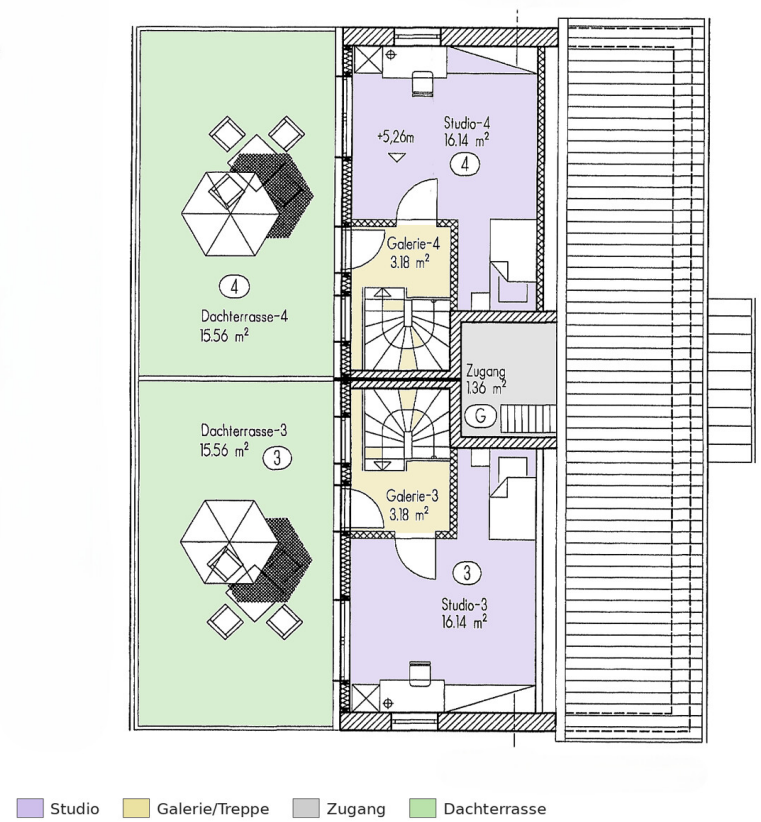
## Haus 1 – Erdgeschoss



## Haus 1 – Obergeschoss



# Haus 1 – Dachgeschoss




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26208980 - 91583 Schillingsfürst

# A first impression

**Dieses großzügige Baugrundstück in Schillingsfürst bietet Bauträgern, Projektentwicklern und Investoren eine interessante Gelegenheit zur Realisierung eines modernen Wohnbauprojekts.**

**Für das ca. 3.217 m² große Grundstück wurde durch das Landratsamt Ansbach eine Baugenehmigung zur Errichtung von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen sowie zugehörigen Carports und Garagen erteilt.**

**Die vorliegende Planung umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.391 m², verteilt auf vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten.**

**Die vorhandenen Bauzeichnungen, Grundrisse, Wohnflächenberechnungen und Genehmigungsunterlagen bilden eine umfangreiche Grundlage für die weitere Projektentwicklung.**

**Nach ergänzenden Angaben besteht alternativ die Möglichkeit, zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten zu planen. Vorgesehen wären hierbei acht Wohnungen mit jeweils ca. 75 m² sowie acht Wohnungen mit jeweils ca. 50 m² Wohnfläche.**

Property ID: 26208980 - 91583 Schillingsfürst

# Details of amenities

**Die wesentlichen Projektdaten im Überblick:**
**- Grundstücksfläche: ca. 3.217 m²**
**- Vier geplante Mehrfamilienwohnhäuser**
**- Insgesamt 16 Eigentumswohnungen**
**- Gesamtwohnfläche: ca. 1.391 m²**
**- Acht Erdgeschosswohnungen mit jeweils ca. 74 m²**
**- Acht Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss mit jeweils ca. 100 m²**
**- Terrassen und Dachterrassen gemäß Planung**
**- Insgesamt 32 geplante Stellplätze einschließlich Garagen- und Carportlösungen**
**- Acht barrierefrei erreichbare Wohnungen vorgesehen**
**- Baugenehmigung aus dem Jahr 2022 vorhanden**
**Des weiteren 2 Mehrfamilienhäuser die als Freisteller möglich sind:**
**- 16 Wohnungen**
**- 8 Wohnungen mit jeweils ca. 75 m² Wohnfläche**
**- 8 Wohnungen mit jeweils ca. 50 m² Wohnfläche**
**- Insgesamt ca. 1.000 m² geplante Wohnfläche**
**- Zugehörige Stellplätze und Carports**

Property ID: 26208980 - 91583 Schillingsfürst

# All about the location

Schillingsfürst vereint die Vorzüge eines naturnahen Wohnstandorts mit einer leistungsfähigen Infrastruktur und entwickelt sich zunehmend zu einem attraktiven Wohn- und Investitionsstandort im Herzen Mittelfrankens. Die Stadt mit rund 2.800 Einwohnern liegt eingebettet in den Naturpark Frankenhöhe und bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von Ruhe, Sicherheit und einem gewachsenen Ortsbild.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit der erweiterten Buslinie 807 verfügt Schillingsfürst über regelmäßige Direktverbindungen nach Rothenburg ob der Tauber und Dombühl mit optimalen Anschlüssen an das regionale und überregionale Bahnnetz. Über Dombühl bestehen direkte Verbindungen nach Ansbach, Nürnberg und Crailsheim. Dadurch sind bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsstandorte der Region bequem und zuverlässig erreichbar. Die neue Taktung stärkt die Attraktivität des Standorts insbesondere für Berufspendler, Schüler und Senioren.

Auch der Individualverkehr profitiert von der verkehrsgünstigen Lage. Die Autobahnen A6 und A7 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Metropolregion Nürnberg sowie in die Wirtschaftsräume Würzburg, Heilbronn, Stuttgart und Ulm. Damit verbindet Schillingsfürst die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden regionalen Erreichbarkeit.

Die Nahversorgung ist für eine Stadt dieser Größe außergewöhnlich gut aufgestellt. Vor Ort befinden sich Lebensmittelhändler, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die medizinische Versorgung wird durch zwei Hausärzte, zwei Zahnärzte sowie eine Apotheke sichergestellt. Kurze Wege und eine zuverlässige Versorgung machen den Standort sowohl für Familien als auch für Senioren besonders attraktiv.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie der Edith-Stein-Realschule direkt im Ort. Die kurzen Wege zu den Bildungseinrichtungen schaffen ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Wohnumfeld und tragen nachhaltig zur Attraktivität des Wohnstandorts bei.

Darüber hinaus bietet Schillingsfürst vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das überregional bekannte Barockschloss Schillingsfürst mit seinem weitläufigen Schlosspark, der Klostergarten, zahlreiche Wander- und Radwege sowie Sport- und Freizeitanlagen prägen das Ortsbild. Die Lage im Naturpark Frankenhöhe verbindet naturnahes Wohnen mit einem hohen Freizeitwert und schafft ein Umfeld, das von Bewohnern aller

**Altersgruppen geschätzt wird.**

**Für Kapitalanleger zeichnet sich Schillingsfürst durch ein solides und nachhaltiges Marktumfeld aus. Attraktive Immobilienpreise, eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, die sehr gute Infrastruktur sowie die kontinuierliche Verbesserung der Verkehrsanbindung sprechen für langfristige Werthaltigkeit. Besonders hervorzuheben ist die direkte Erreichbarkeit von Rothenburg ob der Tauber, Ansbach, Crailsheim, Feuchtwangen und Dinkelsbühl über den öffentlichen Nahverkehr mit komfortablen Anschlüssen an das Bahnnetz.**

**Schillingsfürst steht damit für bezahlbares Wohnen, hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur und eine zukunftsorientierte Verkehrsanbindung – ein Standort, der sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger nachhaltig überzeugt.**

Property ID: 26208980 - 91583 Schillingsfürst

# Other information

**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.**

**Property ID: 26208980 - 91583 Schillingsfürst**

# Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Wittmann**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**