

Lehrberg

# Vielfältige Möglichkeiten, großes Flächenangebot und hervorragendes Entwicklungspotenzial!

Objektnummer: 25208797



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 13.457 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg**

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

Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208797	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 285 m <sup>2</sup>	Hallen/Lager/Produktion	Produktion
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1		
Baujahr	2000		
Stellplatz	20 x Freiplatz, 2 x Garage		
		Modernisierung / Sanierung	2013
		Bauweise	Holz
		Nutzfläche	ca. 2.154 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Baujahr laut Energieausweis	2000
Energieausweis gültig bis	18.12.2035		
Befeuernng	Elektro		

Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



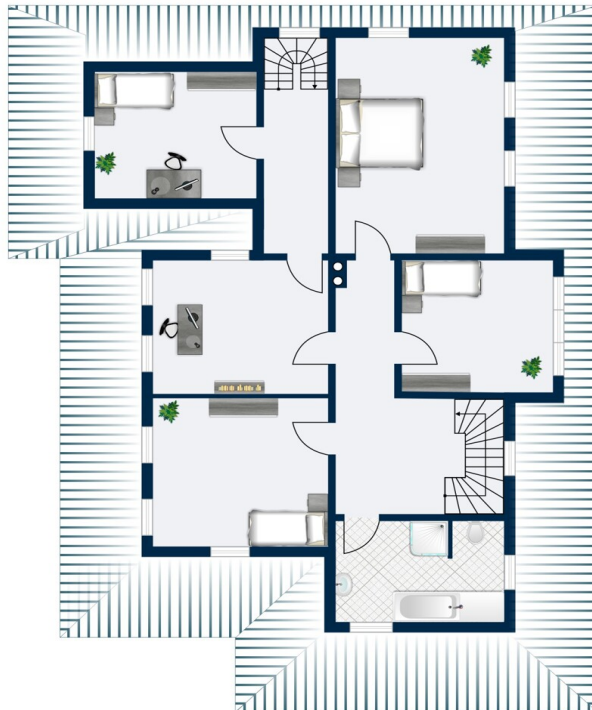
Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg

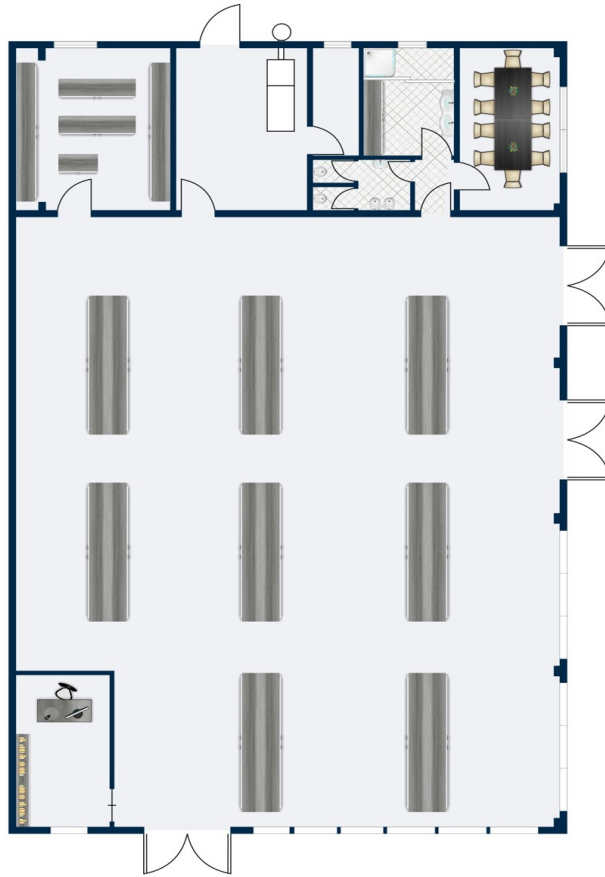
## Grundrisse



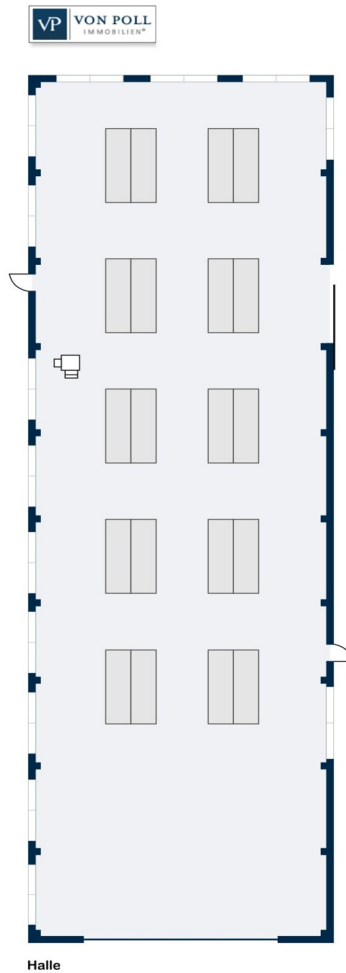
Dachgeschoss



Erdgeschoss



Halle



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: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit großzügigem Wohnhaus und weitläufigem Grundstück in gepflegtem Zustand. Mit einer gesamten Grundstücksfläche von ca. 13.457 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche im Haupthaus von etwa 285 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Gelegenheit für Unternehmer oder Investoren, die Wert auf flexible Nutzung und solide Ausstattung legen.

Das im Jahr 2000 errichtete Wohnhaus (Gebäude A) bietet mit ca. 283 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer angenehmen Raumhöhe von ca. 2,7 m großzügige Platzverhältnisse und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Insgesamt stehen Ihnen sieben Zimmer zur Verfügung, die individuell als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Das moderne Badezimmer sorgt mit hochwertiger Ausstattung für Komfort im Alltag. Die Beheizung erfolgt durch eine Kombination aus Ofenheizung und elektrischer Heizung, was eine flexible Anpassung an unterschiedliche Nutzungsanforderungen ermöglicht. Das Wohnhaus wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt.

Ein weiteres Highlight ist das vielfältige Ensemble der weiteren Gewerbeeinheiten auf dem Areal:

- **\*\*Werkstatthalle (Gebäude B)\*\***: Ca. 395 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Warmlager, Büro- und Sozialflächen, Raumhöhe ca. 3,75 m. Aktuell vermietet.
- **\*\*Produktionshalle (Gebäude C)\*\***: Ca. 846 m<sup>2</sup> inklusive Warmlager und überdachter Freifläche, Raumhöhe ca. 6,86 m. Ebenfalls derzeit vermietet. Des Weiteren mit einer 5 Tonnen Laufkatze ausgestattet.
- **\*\*Lagerhalle (Gebäude D)\*\***: Ca. 206 m<sup>2</sup> mit Kaltlagerfläche und Raumhöhe von ca. 4,00 m – aktuell leerstehend und sofort verfügbar. Diese Halle beinhaltet eine

Hebebühne für KFZ

- **\*\*Überdachtes Freilager (Gebäude E)\*\***: Ca. 500 m<sup>2</sup>, Raumhöhe etwa 3,70 m – ebenfalls derzeit leerstehend.

- **\*\*Geschlossenes Lager (Gebäude E)\*\***: Ca. 250m<sup>2</sup>, Raumhöhe etwa 3,70m – ebenfalls derzeit leerstehend.

Die verschiedenen Gebäude wurden zwischen 1994 und 2000 errichtet und zeigen dank regelmäßiger Modernisierungen (zuletzt 2013) einen gepflegten Gesamtzustand. Die großzügigen Lager- und Produktionsflächen sind optimal für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen geeignet. Weitere Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück bieten langfristig zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Für ausreichend PKW-Stellflächen ist mit ca. 20 Außenparkplätzen gesorgt. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Lieferverkehr.

Diese Immobilie kombiniert Wohnkomfort mit attraktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, zur weiteren Vermietung oder für Expansion. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den vielfältigen Optionen und der Qualität dieses Objekts zu überzeugen. Unser Team steht Ihnen für Fragen und eine persönliche Beratung jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 13.400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 283m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnhaus - Raumhöhe: ca. 2,7m (Gebäude A)
- Ca. 395m<sup>2</sup> Werkstatthalle mit Warmlager, Büro und Sozialfläche - Raumhöhe ca. 3,75m (Gebäude B)
- Ca. 846m<sup>2</sup> Produktionshalle mit Warmlager u. überdachter Freifläche - Raumhöhe ca. 6,86m, 5 Tonnen Laufkatze (Gebäude C)
- Ca. 206m<sup>2</sup> Lagerhalle mit Kaltlagerfläche- Raumhöhe ca. 4,00m, Hebebühne für KFZ vorhanden (Gebäude D)
- Ca. 500m<sup>2</sup> überdachtes Freilager - Raumhöhe ca. 3,70m (Gebäude E)
- Ca. 250m<sup>2</sup> geschlossenes Lager - Raumhöhe ca. 3,70m (Gebäude E)
- Baujahr Gebäude A: 2000
- Baujahr Gebäude B und C: 1999
- Baujahr Gebäude D: 1996
- Gebäude A derzeit selbst bewohnt
- Gebäude B und C derzeit vermietet
- Gebäude D und E derzeit leerstehend
- Weitere mögliche bebaubare Fläche vorhanden
- Gute Verkehrsanbindung
- Großzügiges Flächenangebot für gewerbliche Tätigkeit
- Ca. 20 Außenstellplätze auf vorhandener Freifläche

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten dieser hervorragenden Investitionsmöglichkeit für Ihr Gewerbe. Ob rentabel vermieten, selbst gewerblich nutzen, hier haben Sie alle Möglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser hervorragenden Investition bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## Alles zum Standort

Lehrberg ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Gemeinde zählt über 3000 Einwohner, liegt im Naturpark Frankenhöhe und ist Mitglied im Tourismusverband Romantisches Franken. Ansbach, die Regierungshauptstadt von Mittelfranken ist über die B 13 in wenigen Minuten per PKW oder die drei Buslinien erreichbar.

Die schöne Lage inmitten des Romantischen Franken und die gute Verkehrsanbindung nach Ansbach, Nürnberg und Würzburg machen Lehrberg zu einem attraktiven Wohnort.

Der Ort besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs wie Metzger, Bäcker, Lebensmitteldiscounter sowie Apotheke und niedergelassene Ärzte. Mit der Kinderkrippe, den zwei Kindergärten und der Grund-/Hauptschule sind auch die kleinen Einwohner gut versorgt. Die Grundschule verfügt zudem über Mittagsbetreuung von 10:45 Uhr bis 16:00 Uhr.

Lehrberg bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Ort ist umgeben von einem Netz zahlreicher, markierter Wanderwege durch den hügeligen, waldreichen Naturpark Frankenhöhe, ein idealer Ausgangspunkt für ausgedehnte Wanderungen mit der ganzen Familie. Angler finden an der Rezat ruhige Stellen, um ungestört ihrem Hobby nachzugehen. Ein Sprung in das kühle Nass des Badeweiher, der im Winter auch zum Schlittschuhlaufen geeignet ist, bringt in heißen Sommern eine willkommene Abkühlung. Für die Sportbegeisterten gibt es Sportanlagen, wie z.B. Tennisplätze. Außerdem bietet ein nahegelegenes Reiterzentrum die Möglichkeit zu Ausritten. Die Kleinen können sich auf einem der Kinderspielplätze austoben.

**Objektnummer: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 11.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 10.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

**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: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)