

Ansbach

# Ihre neue Bürofläche in zentraler Lage Ansbachs!

Objektnummer: 25208698



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

MIETPREIS: 900 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

|              |          |                    |   |
|--------------|----------|--------------------|---|
| Objektnummer | 25208698 | Mietpreis          | 900 EUR   |
| Zimmer       | 3        | Nebenkosten        | 350 EUR   |
| Baujahr      | 1850     | Provision          | Mieterprovision beträgt das 3,57 der vereinbarten Monatsmiete |
|              |          | Gesamtfläche       | ca. 140 m <sup>2</sup>  |
|              |          | Bauweise           | Massiv  |
|              |          | Gewerbefläche      | ca. 140 m <sup>2</sup>  |
|              |          | Vermietbare Fläche | ca. 140 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

# Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN

---

Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene, zentral gelegene Gewerbeimmobilie mit ca. 140 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses und ist vielseitig nutzbar. Die zwei großen Schaufenster bieten Ihnen optimale Möglichkeiten, um auf sich aufmerksam zu machen und Ihr Unternehmen zu präsentieren.

Eine sofortige Nutzung als Büroräume ist jederzeit möglich. Ebenso ist die Einrichtung eines Cafés o. ä. durchaus vorstellbar. Alternativ würden sich auch weitere Nutzungsvarianten anbieten, wie z. B. Friseur, Schulungsräume, Atelier oder Agenturbüro für beratende Dienstleister. Weiterhin ist die Gewerbeeinheit auch gut für Kurse wie z. B. Yoga, EMS geeignet, oder aber für Ernährungsberater, die für die regelmäßigen Treffen mit Ihren Kunden Meetingräume benötigen.

Die Immobilie verfügt über einen großzügigen Verkaufsraum, welcher auch als Großraumbüro genutzt werden kann. Angrenzend befindet sich die Küche der Einheit. Hier kann eine neue Teeküche und ein Aufenthaltsraum für Mitarbeiter eingerichtet werden. Der helle Wintergarten mit Glasdach eignet sich ideal als Wartebereich für Ihre Kunden.

Im hinteren Bereich der Immobilie befinden sich selbstverständlich getrennte Sanitäreinrichtungen. Zudem liegt hier auch der geräumige Besprechungsraum, der auch als zusätzliches Büro genutzt werden kann. Abgerundet wird das Angebot durch den Abstellraum und die weitere Lagerfläche im direkt begehbaren Keller.

Die gesamte Einheit ist mit pflegeleichtem Bodenbelag ausgelegt. Natürlich kann je nach Wunsch ein anderer Bodenbelag verlegt werden.

Sowohl für Laufkundschaft, als auch für einen festen Kundenstamm ist das Geschäft gut zu erreichen, denn es befindet sich direkt in der Altstadt von Ansbach.

Die Räumlichkeiten sind ab sofort verfügbar. Die Umsatzsteueroptimierung ist erwünscht.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Gewerbefläche bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort - Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Zentrale Lage
- 140 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Repräsentatives Anwesen
- EG eines Wohn- und Geschäftshauses
- Verkaufsraum mit zwei Schaufenstern
- Küche mit Küchenanschlüsse
- Getrennte Sanitäreinrichtungen
- Zusätzliches Büro/Besprechungsraum
- Abstellraum
- Pflegeleichter und zeitloser Bodenbelag
- Direkt begehbarer Keller als Lagermöglichkeit
- Öffentliche Parkplätze direkt in der Straße

**Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach**

## Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg 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 des Anwesens.

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

Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebevolle Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

**Objektnummer: 25208698 - 91522 Ansbach**

## Weitere Informationen

**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: 25208698 - 91522 Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 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)