

Wieseth

# Bürogebäude mit Lagerhalle und Freifläche Nähe Herrieden

Objektnummer: 26208844



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

**KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 4.043 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth**

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

**Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208844	Kaufpreis	950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1995		
		Gesamtfläche	ca. 4.043 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2024
		Gewerbefläche	ca. 1588 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	ca. 173 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	16.04.2035	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



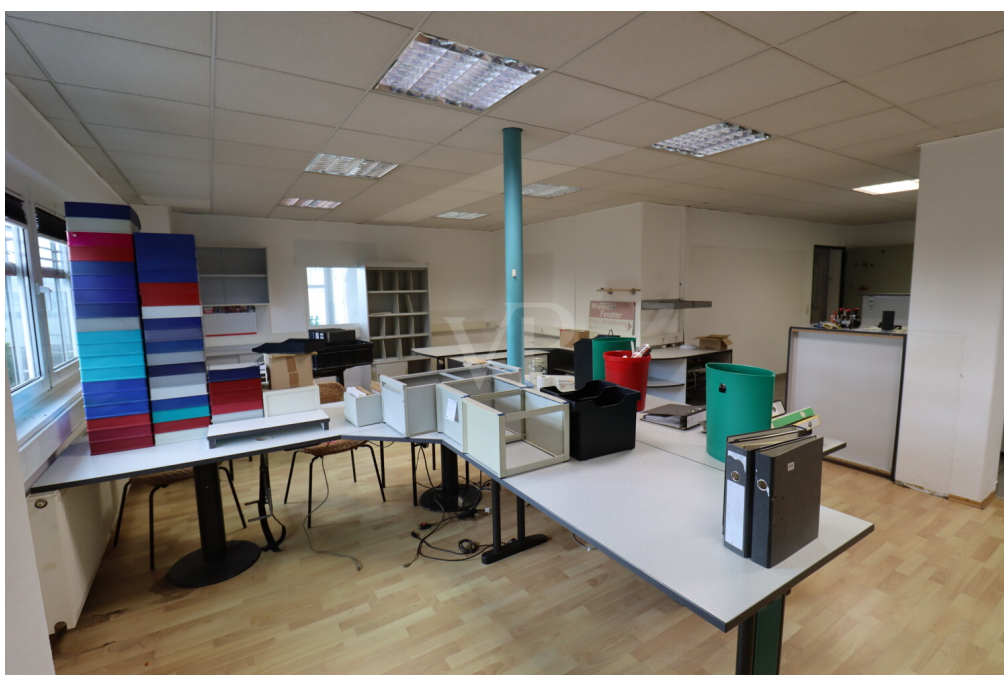
Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



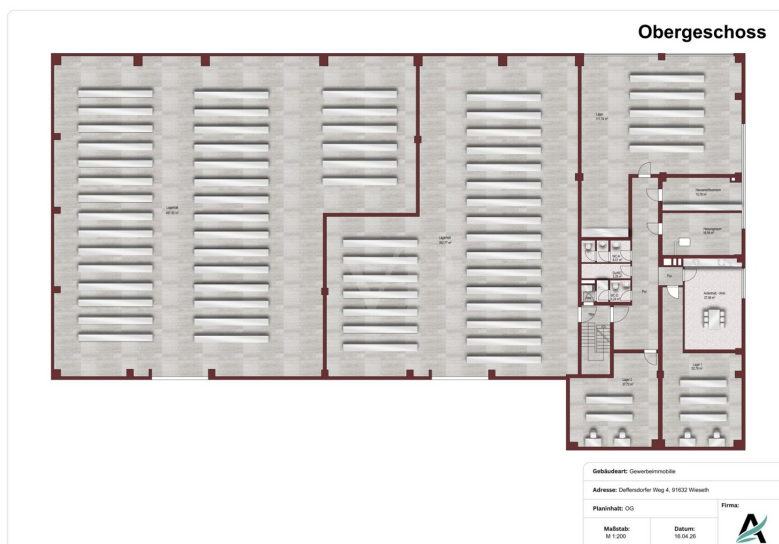
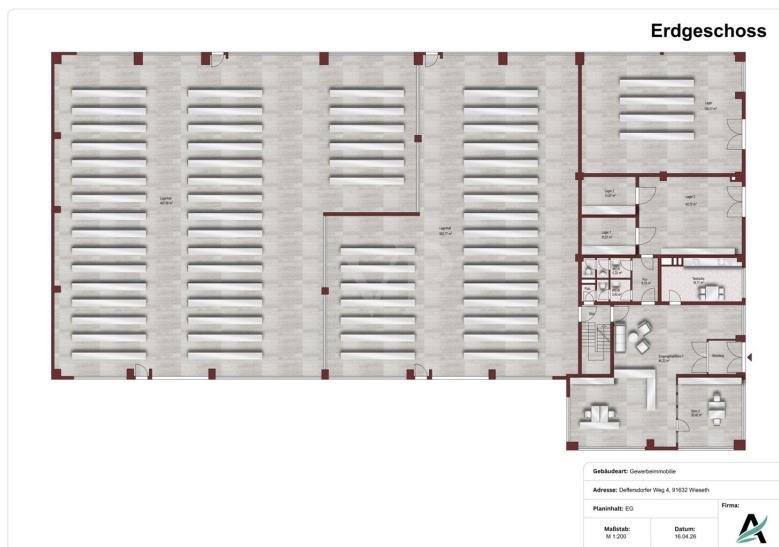
Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth

## 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: 26208844 - 91632 Wieseth**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Industriehalle mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4.043 m<sup>2</sup>.

Das Objekt wurde im Jahr 1995 errichtet und befindet sich in einem durchweg gepflegten Zustand. Es wurden stetig bis zuletzt in 2024 Modernisierungen durchgeführt, sodass der neue Eigentümer von einer zeitgemäßen Ausstattung profitieren kann.

Die Industriehalle sowie die zugehörigen Freiflächen bieten optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Anforderungen.

Herzstück der Immobilie ist die große Lagerhalle mit ca. 1.040 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Halle verfügt über zwei Rolltore, die sowohl das Ein- als auch das Auslagern von Waren oder Maschinen effizient ermöglichen. Angrenzend an die Halle stehen weitere Lagerräume zur Verfügung, die sich für unterschiedliche Nutzungszwecke eignen.

Des Weiteren beherbergt das Anwesen ein Bürogebäude mit einer Fläche von ca. 173 m<sup>2</sup>. Die Büroräume befinden sich im Erdgeschoss und sind teilweise möbliert. Zu den vorhandenen Möbelstücken zählen unter anderem Büroschreibtische und Stühle. Dies bietet optimale Voraussetzungen für einen sofortigen Start des Geschäftsbetriebs.

Im Obergeschoss des Gebäudes stehen sowohl ein Damen- als auch ein Herren-WC sowie separate Duschen zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich im Obergeschoss eine Einbauküche und weitere Lagerräume.

Eine Ölheizung (Erdtank) sorgt während der kühleren Monate für eine angenehme Beheizung des gesamten Komplexes.

Die Kunststoffisoliertglasfenster tragen gleichermaßen zur Energieeffizienz und zum modernen Standard der Immobilie bei. Insgesamt präsentiert sich das Anwesen in einem gepflegten Zustand. Bereits mehrfach wurden Modernisierungen durchgeführt, sodass die zukünftigen Nutzer von einem zeitgemäßen Ausstattungsniveau profitieren.

Vor der Lagerhalle stehen großzügige Stellplätze zur Verfügung, die ein komfortables Abstellen von Pkw oder Transportern ermöglichen. Die ausgedehnten Freiflächen rund um die Halle eröffnen zahlreiche Optionen, sowohl im Hinblick auf Nutzungsvielfalt als auch auf mögliche Erweiterungen oder Anpassungen an individuelle Anforderungen.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und bietet somit einen schnellen Übergang und unmittelbare Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich optimal für Unternehmen, die großzügige Lagerflächen, Büroräume und flexible Freiflächen an einem Standort vereinen möchten.

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein ausführliches Exposé mit bemaßten Grundrissen zu. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich persönlich einen umfassenden Eindruck dieser vielseitig nutzbaren Industriehalle mit Bürogebäude und großzügigen Außenflächen. Wir stehen Ihnen für Rückfragen und zur Terminvereinbarung

jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth**

## **Ausstattung und Details**

**Zusammengefasst einige Ausstattungsdetails:**

- Bürogebäude mit ca. 173 m<sup>2</sup>
- Große Lagerhalle mit zwei großen Rolltoren und zwei kleinen Rolltoren
- Lagerfläche ca. 1040 m<sup>2</sup>
- Photovoltaikanlage
- Zusätzliche Lagerräume / Damen und Herren WC / Duschen und EBK im OG
- Stellplätze vor der Lagerhalle
- Öl-Zentralheizung (Erdtank)
- Teilweise möbliert (Büroschreibtische/Stühle)
- ab sofort verfügbar
- bereits mehrere Modernisierungen durchgeführt

**2005 Wintergartenanbau**

**2008 Büroumbau mit Streicharbeiten**

**2010-2012 Innen/Außenanstrich Halle**

**2005 Photovoltaikanlage 43kWp**

**2015 Zweiter Büroumbau/Streicharbeiten**

**2017-2018 Neue Wasserfilter**

**2022 Öl-Erdtank prüfen/reinigen**

**2021 Neuer Wasserdurchlauferhitzer**

**2020 Austausch Energiesparpumpen**

**2022 Vordach Eingangsbereich**

**2023/2024 Neue Ölförderpumpe / Anstrich Büro**

**2024 Einbau LED-Leuchten**

**Dies ist nur ein kleiner Auszug. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit bemaßten Grundrissen zu. Verschaffen Sie sich einen Eindruck vor Ort und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.**

**Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth**

## **Alles zum Standort**

Wieseth liegt zentral zu den historischen Städten Ansbach, Feuchtwangen und Dinkelsbühl, am gleichnamigen Fluss Wieseth. Wir sind eine ländlich strukturierte Gemeinde mit mittelständischen Betrieben, Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften. Die Landwirtschaft wird ebenfalls noch im Neben- und Haupterwerb von verhältnismäßig vielen Betrieben ausgeführt. Unsere diversen Vereine veranstalten alljährlich viele Vereinsfeste und sorgen für ständige Aktivitäten.

Rad- und Wanderwege im ländlichen Gebiet und viel bewaldeter Fläche, der fränkische Karpfenweg mit vielen Fischteichen und die Möglichkeit zum Angeln sind nur einige Möglichkeiten sich zu erholen. Am Rande des fränkischen Seenlandes freuen wir uns über Gäste, welche ruhige Tage verbringen wollen.

Mit unserem neuen Kindergarten, der Grundschule und günstigem Bauland schaffen wir die besten Voraussetzungen für junge Leute und Familien. Wir stellen Gewerbeflächen zur Verfügung, welche gut erreichbar von der A6 und der A7 sind.

**Objektnummer: 26208844 - 91632 Wieseth**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26208844 - 91632 Wieseth**

## **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)**