

Großhabersdorf

## Großzügiges Gewerbeanwesen mit diversen Nutzungsmöglichkeiten und weiterem Potenzial!

*Objektnummer: 25208743*



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 690 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 2.220 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

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

Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208743
Wohnfläche	ca. 690 m <sup>2</sup>
Baujahr	1970
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	749.000 EUR
Hallen/Lager/Produktion	Halle
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 690 m <sup>2</sup>
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 690 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970
Energieausweis gültig bis	10.09.2035		
Befeuerung	Gas		

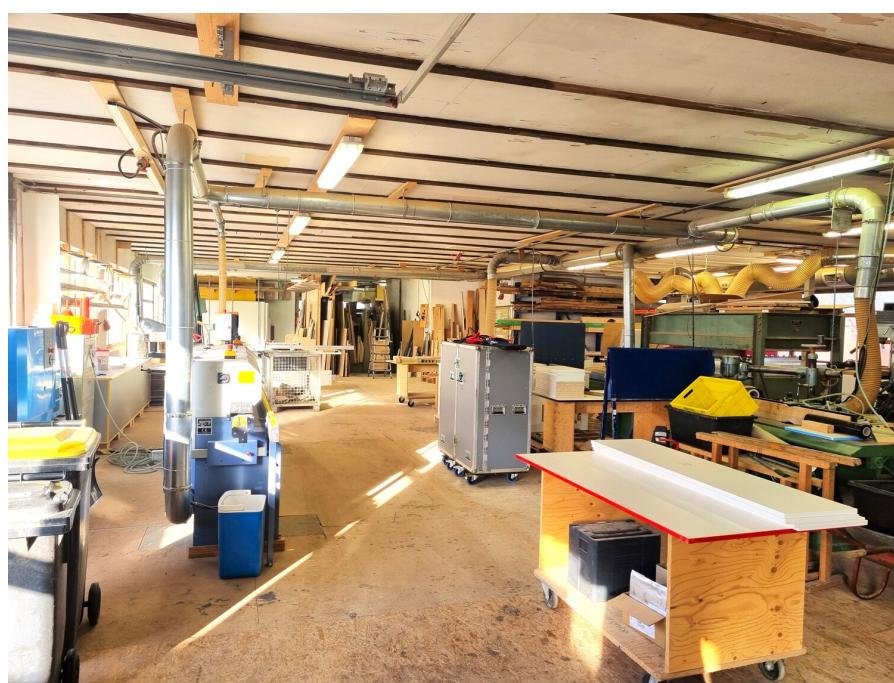
Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer reizvollen Gelegenheit in gefragter Lage einer etablierten Ortschaft: Bei diesem Angebot handelt es sich um eine gepflegte Gewerbeimmobilie, die sich dank ihrer vielseitigen Nutzungsoptionen besonders für private Investoren und Projektentwickler eignet.

Die Immobilie wurde im Jahr 1970 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Auf einer beeindruckenden Grundstücksfläche von ca. 2.220 m<sup>2</sup> bietet diese Halle ca. 690 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Gewerbefläche. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und ermöglicht so zusätzliche Lager- und Nutzflächen, die den individuellen Anforderungen verschiedener Geschäftszweige gerecht werden.

Die Halle zeichnet sich durch eine klare Raumstruktur aus: Neben großzügigen Produktions-, Lager- und Werkstattbereichen steht eine separate, ca. 240 m<sup>2</sup> umfassende Bürofläche zur Verfügung. Diese wurde mit unterschiedlichen Bodenbelägen wie Fliesen, Laminat und Teppich ausgestattet und schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Der vorhandene Sanitärbereich sorgt für den notwendigen Komfort am Arbeitsplatz.

Ein weiterer Vorteil der Liegenschaft ist die gute Stellplatzsituation auf dem Grundstück, die Kunden, Mitarbeitern oder Lieferanten ausreichend Parkmöglichkeiten bietet. Dank der Lage im Mischgebiet eröffnen sich für den zukünftigen Nutzer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Gewerbe und Produktion bis hin zu Dienstleistungsbetrieben – weshalb das Objekt aktuell vermietet ist und sich somit auch als Investition anbietet.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind die robuste Bauweise sowie die vorhandene Zentralheizung, die das gesamte Gebäude in der kalten Jahreszeit zuverlässig versorgt. Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten, der gepflegte Zustand sowie die funktionale Ausstattung erlauben eine unmittelbare Übernahme und Nutzung des Objekts. Die solide Substanz des Gebäudes ist nicht zuletzt durch die regelmäßige Instandhaltung gewährleistet.

Die Immobilie liegt innerhalb einer gesuchten Ortschaft mit guter Anbindung an regionale Verkehrsachsen. Die Umgebung bietet ein lebendiges Umfeld für erfolgreiche unternehmerische Aktivitäten und besticht durch eine angenehme Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung.

Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 690m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Ca. 2220 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Vollständig unterkellert
- Gepflegter Gesamtzustand
- Vermietet
- Gute Stellplatzsituation
- Gesuchte Lage innerhalb der Ortschaft
- Diverse Nutzungsmöglichkeiten aufgrund von Mischgebiet
- Ca. 240m<sup>2</sup> Bürofläche
- Sanitärbereich
- Fliesen/Laminat/Teppichbeläge

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser lukrativen Anlage welche sich hervorragend für private Investoren oder Projektentwickler eignet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen der Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen, gut erreichbaren Gewerbe- und Wohnlage im nordwestlichen Teil von Großhabersdorf, ca. 20 Minuten von Fürth und Nürnberg entfernt. Die Umgebung verbindet familienfreundliches Wohnen mit einer stabilen lokalen Wirtschaftsstruktur - ideal für Unternehmen jeder Größe.

Von der Steige 12 aus gelangen Sie zügig zu den benachbarten Hauptverkehrsachsen. Die nächstgelegene größere Verbindungsstraße führt nach Fürth bzw. Nürnberg und ermöglicht eine zuverlässige Anbindung an angrenzende Gewerbegebiete. Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden, mit regelmäßigen Linien in Richtung der umliegenden Gemeinden und der größeren Zentren. Dadurch ist eine optimale Anbindung für Kunden, Lieferanten und Außendienst gegeben. Die gute Straßenanbindung und großzügige Parkmöglichkeiten in der Umgebung sorgen zudem für ein angenehmes Ankommen von Besuchern und Mitarbeitern.

Die Standortqualität ist ausgezeichnet: Eine ruhige, gepflegte Umgebung mit vorhandenen Gewerbebetrieben, Dienstleistern und Handel in der Nähe schafft ein vertrauenswürdiges Umfeld für Geschäftstätigkeiten, Beratung und Serviceleistungen. Das Mischgebiet mit Gewerbe- und Wohnnutzung bietet Flexibilität für Büro, Dienstleistung, Lager oder Showrooms.

Die Räumlichkeiten liegen zwischen Laden- und Büroflächen. Bäcker, Apotheke und Gastronomie sind fußläufig erreichbar, sodass Mitarbeiter und Kunden eine gute Nahversorgung genießen.

Der Standort ist attraktiv für Mitarbeiter, da die Wohnqualität hoch ist - das Recruiting wird dadurch erleichtert. Eine geringe Verkehrsdichte sorgt zudem für ein angenehmes Pendeln.

Der Standort hat durch große Entwicklungserspektiven in der Region sowie durch vorhandene Flächen Zukunftspotenzial.

Objektnummer: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 140.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 123.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## **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)