

Ansbach

## Ihr neues Ladenlokal in zentraler Innenstadtlage Ansbachs

*Objektnummer: 26208809*



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

**MIETPREIS: 950 EUR • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach

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

**Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208809
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Zimmer	2
Baujahr	1895

Mietpreis	950 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Einzelhandel	Einzelhandelsladen
Provision	Mieterprovision beträgt das 3-fache der mtl. Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt.
Gesamtfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 90 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



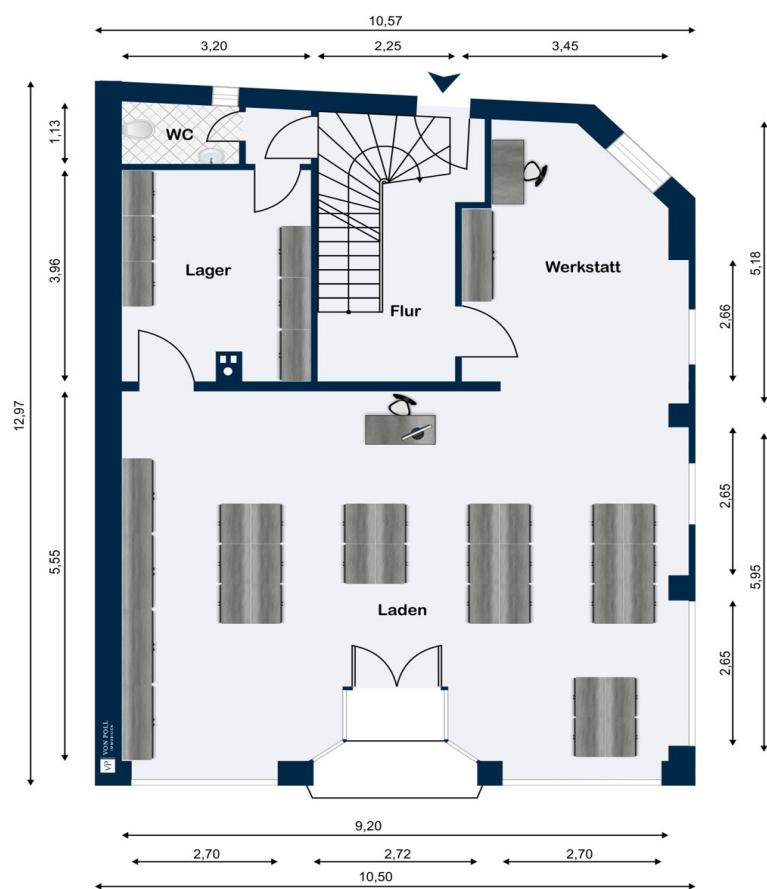
Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach

## 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: 26208809 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene, zentral gelegene Gewerbeimmobilie mit ca. 90 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses und ist vielseitig nutzbar. Die zwei großen Schaufenster bietet Ihnen optimale Möglichkeiten, um auf sich aufmerksam zu machen und Ihre Unternehmen zu präsentieren. Hier werden Sie gesehen!

Eine 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. Ausstellungsräume, Schulungsräume, Kosmetik, Atelier oder Agenturbüro für beratende Dienstleister oder jeglicher anderer Einzelhandel.

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. Bistro, Ausstellung, Atelier, Kultur, Verkaufsbüro

Die Immobilie verfügt über einen großzügigen Verkaufsraum mit Küchenanschlüssen, welcher auch als Großraumbüro genutzt werden kann. In der Küchennische kann eine Kaffeeküche zur Bewirtung der Kunden eingebaut werden. Der Raum verfügt über eine Klimaanlage. Angrenzend befindet sich ein Büro, welches sich ebenfalls als Besprechungs- oder Behandlungszimmer eignet. Selbstverständlich verfügt die Immobilie über getrennte Sanitäreinrichtungen.

Die gesamte Einheit ist mit pflegeleichtem Bodenbelag ausgelegt.

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

PKW-Parkplätze für Ihre Kunden sind ausreichend im Bereich der Promenade vorhanden. Die Räumlichkeiten sind ab 01.03.2026 verfügbar. Die Umsatzsteueroptierung ist erwünscht.

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

**Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach**

## Ausstattung und Details

Einige Ausstattungsdetails in der Zusammenfassung:

- Zentrumsnahe Lage
- 90 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im EG eines Wohn- und Geschäftshauses
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Verkaufsraum mit zwei Schaufenster und Klimaanlage
- Küchennische mit Küchenanschlüsse
- Sanitäreinrichtungen
- Zusätzliches Büro/Besprechungsraum
- Pflegeleichte und zeitlose Bodenbelag
- Zwei Eingänge

**Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach**

## Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 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 liebliche 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 eine attraktive Lebensqualität.

**Objektnummer: 26208809 - 91522 Ansbach**

## Sonstige Angaben

**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: 26208809 - 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)