

Fürth

# 3 Monate Mietfrei! Multifunktionale Ladenfläche in bester Lage! Provisionsfrei!

Objektnummer: 21369002



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

• MIETPREIS 1.785 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 0 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 0

Objektnummer: - 21369002 - 90762 Fürth

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

Objektnummer : 21369002 - 90762 Fürth

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>21369002</b>	Einzelhandel	<b>Einzelhandelsladen</b>
Bezugsfrei ab	<b>nach Vereinbarung</b>	Zustand der Immobilie	<b>gepflegt</b>
Baujahr	<b>1910</b>	Bauweise	<b>Massiv</b>

Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

<u>Wesentlicher Energieträger</u>	<u>GAS</u>	<u>Energieausweis</u>	<u>Verbrauchsausweis</u>
<u>Energieausweis gültig bis</u>	<u>03.02.2031</u>		

Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



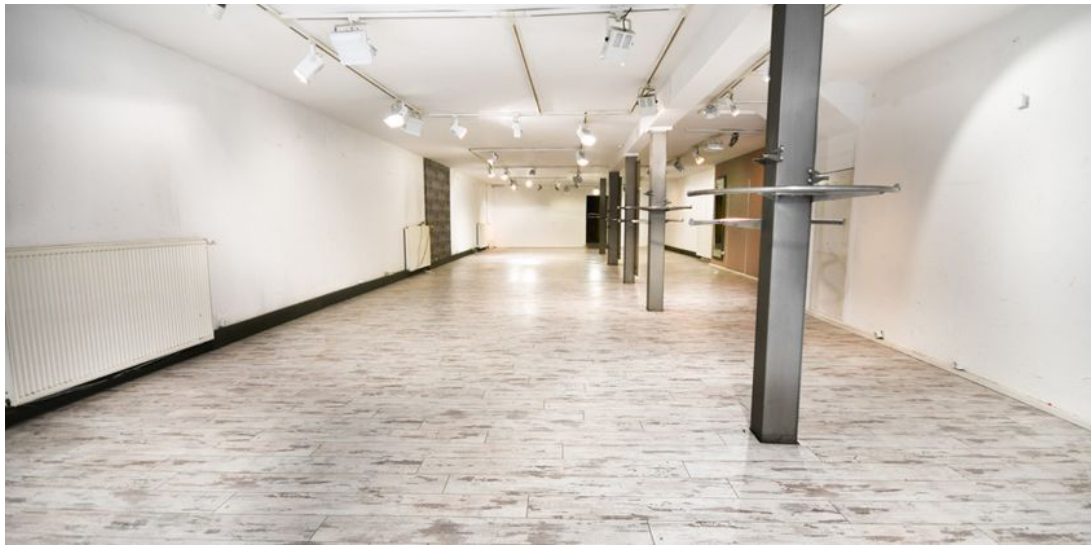
Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie





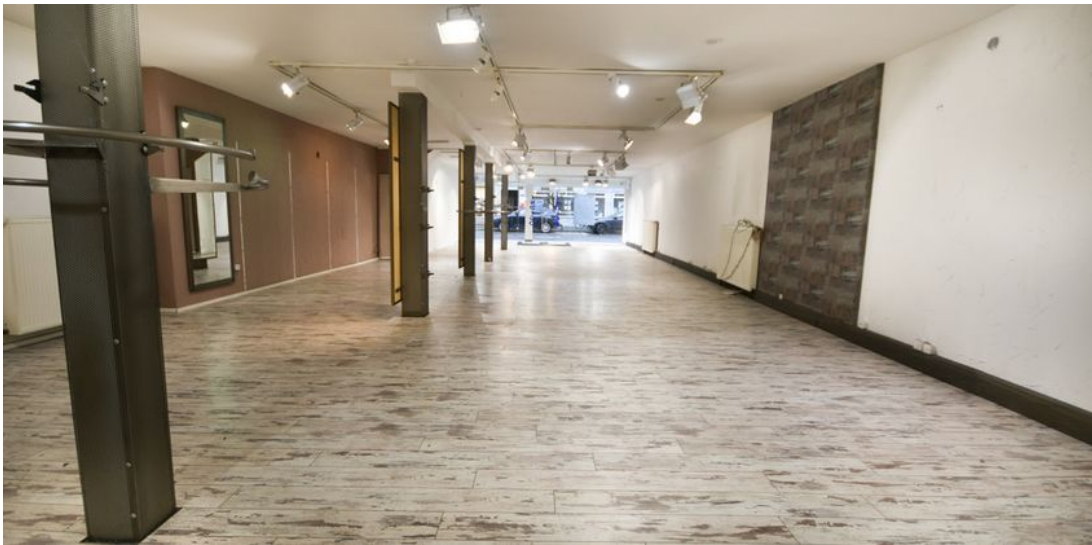
Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



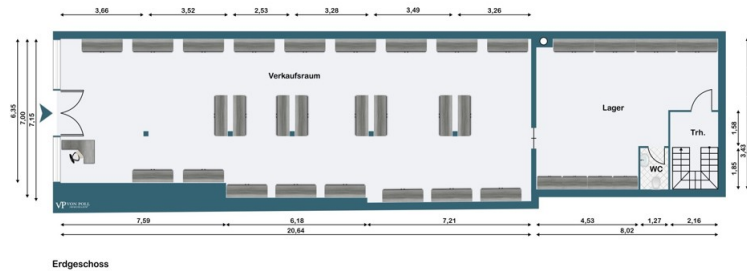
Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth**

## **Ein erster Eindruck**

**Bitte besuchen Sie vorab über folgenden Link - <https://tour.ogulo.com/58QZ> - die 360°-Tour, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen. Ihr Laden ist direkt auf dem Weg in die Innenstadt von Neustadt/Aisch. Sie sind in wenigen Minuten direkt in der Stadt. Jeder potentielle Besucher, respektive Kunde, der in die Innenstadt läuft, kommt an Ihrem Laden vorbei. Für hohe Laufkundschaft ist also vorgesorgt. Wenn Sie den Laden betreten, stehen Sie direkt im Verkaufsraum mit einer Fläche von ca. 140m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist der ebenerdige Eingangsbereich. Sie haben sehr viele Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre Waren entsprechend Ihrer Wünsche zu präsentieren. An der Decke befinden sich bereits Strahler, welche die Verkaufsfläche optimal belichten. Direkt im Anschluss an die Verkaufsfläche befindet sich ein Lager mit ca. 45 m<sup>2</sup>, sowie ein Treppenhaus, welches Sie ins 1.OG führt. Das Treppenhaus bietet mit ca. 10m<sup>2</sup> ebenfalls zusätzliches Platzangebot. Der gesamte Verkaufsraum wird von einer Gaszentralheizung beheizt, welche sich im 1.OG befindet. In Absprache mit dem Eigentümer, können bei entsprechender Mietdauer einzelne Renovierungen übernommen werden. Dies wird bei Interesse gesondert geklärt. Der Laden ist ab sofort für Sie verfügbar. Bitte besuchen Sie vorab über folgenden Link - <https://tour.ogulo.com/58QZ> - die 360° Tour, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.**



Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Ausstattung und Details

- An den Decken im Verkaufsraum befinden sich bereits Lampen.
- Sie haben ein Schaufenster zur freien Gestaltung. Die komplette Front ist verglast und bietet eine Fläche von ca. 16m<sup>2</sup> inklusive der Eingangstür.
  - Die Eingangstür ist manuell zu öffnen.
- Im 1.OG befinden sich zwei Nachtspeicheröfen, sowie die Gaszentralheizung, welche die Verkaufsfläche beheizt.

**Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth**

## **Alles zum Standort**

**Die Kreisstadt Neustadt/Aisch ist ein dynamisches Mittelzentrum in der Metropolregion Nürnberg mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und hoher Kaufkraft. Die beheimatete**

**Wirtschaft ist mittelständisch geprägt und verfügt über mehrere Unternehmen mit überregionaler Bedeutung. Neustadt hat eine gute Infrastruktur mit Behörden, Schulen, Gastronomie, Freizeit-, Kultur- und Sportangeboten. Die Infrastruktur zum Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ist sehr gut.**

Objektnummer: 21369002 - 90762 Fürth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2031. Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 163.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 75.20 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 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: 21369002 - 90762 Fürth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35 Fürth**  
**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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