

Hahnbach / Ursulapoppenricht

Wohnen und Arbeiten - Gewerbehalle mit Wohnhaus im ruhigen Gewerbegebiet

Objektnummer: 26269016



KAUFPREIS: 590.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3.647 m²

Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

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

Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Auf einen Blick

Objektnummer	26269016	Kaufpreis	590.000 EUR
Baujahr	2000	Hallen/Lager/Produktion	Halle
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 597 m ²
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 450 m ²

Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	36.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberger-land



Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Immobilienbewertung – *exklusiv und* professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Ein erster Eindruck

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.647 m² entfaltet sich ein gepflegter Hallen-, Lager- und Produktionsstandort mit hellem Wohnbereich auf 2 Ebenen, der die Sachlichkeit eines modernen Gewerbebaus mit einer auffallend ruhigen, grünen Außenwirkung verbindet. Die im Jahr 2000 fertiggestellte Industriehalle steht klar und robust auf dem Areal, mit großzügigen gepflasterten Flächen für Anlieferung, Rangieren und Arbeiten im Freien. Dazwischen setzen Grünflächen und ein gewachsener Obstbaumbestand einen fast ländlichen Akzent, der dem gesamten Anwesen eine angenehme Selbstverständlichkeit gibt.

Die Halle ist als Stahlkonstruktion ausgeführt, mit Gasbetonwandplatten und einem Trapezblechdach mit Sandwichelementen. Der Boden besteht aus einer belastbaren Stahlbeton-Bodenplatte, geschaffen für den täglichen Betrieb, für Material, Maschinen und Bewegung. Zwei große Sektionaltore öffnen die Halle zur Außenfläche hin und geben dem Gebäude den praktischen, direkten Rhythmus, den ein funktionierender Produktions- oder Lagerstandort braucht. Profilitverglasungen in doppelschaliger Ausführung sowie Kunststoff-Fenster mit zweifacher Isolierverglasung im Wohnbereich bringen Helligkeit in die entsprechenden Bereiche und unterstreichen den gepflegten technischen Charakter der Halle und des Wohntraktes.

Bemerkenswert ist die energetische Ausstattung. Eine neuwertige Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt das Gebäude als Zentralheizung und Warmluftheizung. Ergänzt wird sie durch eine PV-Anlage mit Speicher auf dem Werkstattdach, ausgelegt mit 30 kW. Damit erhält der Standort eine zeitgemäße technische Basis, die im laufenden Betrieb spürbar ankommt. Im gewerblichen Bereich dominieren widerstandsfähige Betonflächen, die auf Belastbarkeit und klare Abläufe ausgelegt sind.

Der integrierte Wohnbereich bringt eine wohltuende Wärme in das Ensemble. Im Erdgeschoss sorgt Fußbodenheizung für gleichmäßige Behaglichkeit, im Obergeschoss übernehmen Heizkörper die Wärmeversorgung. Fliesen- und Parkettböden geben den Wohnräumen eine gepflegte, wohnliche Note. Ein Duschbad im Erdgeschoss und ein Wannenbad im Obergeschoss ergänzen den privaten Teil des Gebäudes und machen ihn zu einem angenehm eigenständigen Bereich innerhalb des Gesamtstandorts.

So entsteht ein Anwesen, das nicht laut auftreten muss. Es überzeugt durch Substanz, gepflegten Zustand und eine Ausstattung, die den Alltag trägt: robuste Halle, gut nutzbare Außenflächen, moderne Energiekomponenten und ein Wohnbereich, der dem gewerblichen Charakter eine persönliche Ebene hinzufügt. Ein Standort mit klarer Haltung, viel Fläche und einer ruhigen Präsenz.

Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Ausstattung und Details

- Produktionshalle als Stahlkonstruktion mit Gasbetonwandplatten. Dach als Trapezblechdach mit Sandwichelementen, Boden als belastbare Stahlbeton-Bodenplatte - 2 große Sektionaltore,
Näheres vor Ort
- neuwertige Luft-Wasser-Wärmepumpe als Zentralheizung und Warmluftheizung, im Wohnbereich EG-Fußbodenheizung, OG mit Heizkörpern
- PV-Anlage (30KV auf Werkstattdach) mit Speicher
- Fenster als Profilitverglasung doppelschalig und Kunststoff-Fenster mit 2-facher Isolierverglasung im Wohnbereich
- Böden als Betonboden und Fliesen- und Parkettböden im Wohnbereich
- Wohnbereich mit Duschbad im EG und Wannenbad im OG
- großzügige Außenanlage mit Grünflächen - Obstbaumbestand und gepflasterten Flächen
- uvm. auf Anfrage und vor Ort

Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Alles zum Standort

Hahnbach besticht als idyllische, ländlich geprägte Gemeinde mit rund 5.000 Einwohnern durch seine ruhige und naturnahe Lebensqualität. Die überschaubare Bevölkerungsdichte und die dezentrale Siedlungsstruktur schaffen ein harmonisches Wohnumfeld, das zugleich durch eine solide regionale Anbindung an den Landkreis Amberg-Weizsach und die nahegelegene Stadt Amberg überzeugt. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit macht Hahnbach zu einem attraktiven Standort für Menschen, die ein ausgewogenes Verhältnis von Beschaulichkeit und Infrastruktur schätzen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine angenehme Infrastruktur, die besonders für internationale Bewohner von Bedeutung ist. So ist der Busbahnhof Ursulapoppenricht, Gewerbegebiet Am Fischweg, in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleistet eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen. Für den täglichen Bedarf steht der Edeka-Supermarkt in rund 42 Minuten fußläufiger Entfernung zur Verfügung, was die Versorgung mit hochwertigen Lebensmitteln sicherstellt. Diese Annehmlichkeiten ergänzen das ruhige Wohnambiente ideal und ermöglichen eine komfortable Integration in die lokale Gemeinschaft.

Für internationale Familien und Berufstätige, die Wert auf eine gelungene Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit legen, bietet Hahnbach eine besonders attraktive Lebensqualität. Die Nähe zu regionalen Zentren, gepaart mit einer entspannten Atmosphäre, schafft optimale Voraussetzungen für ein harmonisches Zuhause in Deutschland. So wird Hahnbach zu einem begehrten Rückzugsort für Menschen mit globaler Perspektive, die hier eine sichere und angenehme Lebensbasis finden.

Objektnummer: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com