

**Ansbach**

# Spacious commercial property in a central location with extensive amenities

**Property ID: 23208552**



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

**RENT PRICE: 3.980 EUR**

**Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>23208552</b>	<b>Rent price</b>	<b>3.980 EUR</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1992</b>	<b>Additional costs</b>	<b>800 EUR</b>
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space</b>	<b>Commission</b>	<b>Mieterprovision: 3,57 Monatsnettomieten (inkl. MwSt.)</b>
		<b>Total Space</b>	<b>ca. 900 m<sup>2</sup></b>
		<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
		<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
		<b>Rentable space</b>	<b>ca. 900 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	<b>14.07.2024</b>	Final Energy Demand	<b>133.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1992</b>

Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## The property



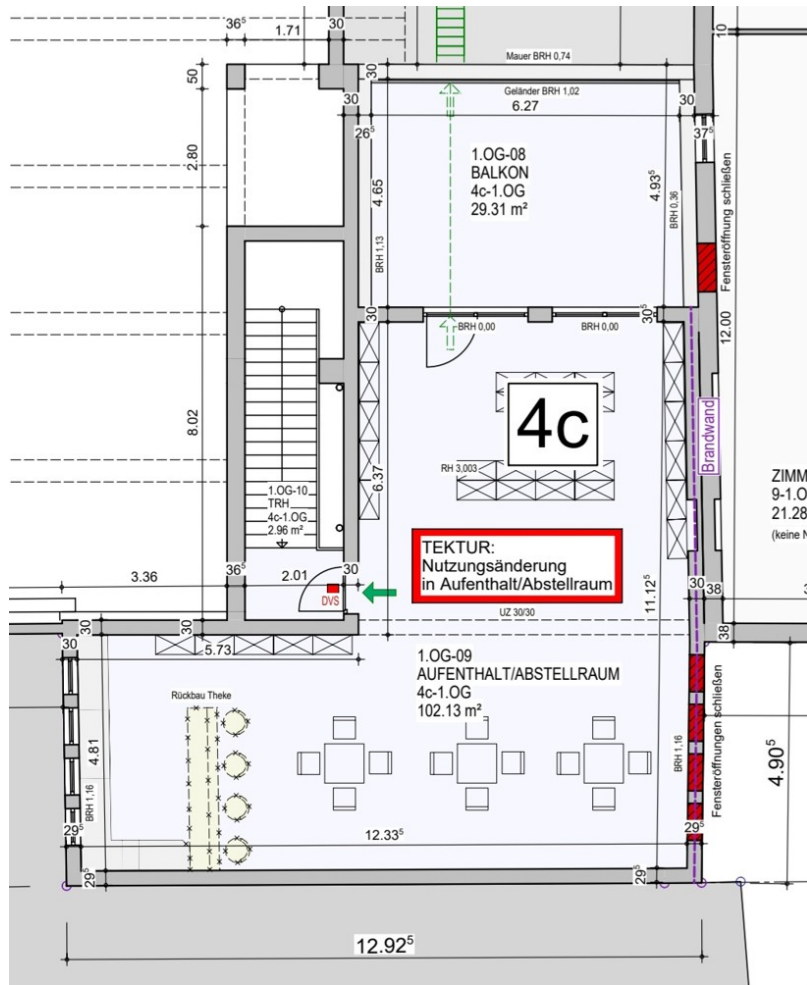
Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach

## Floor plans





**Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach**

## **A first impression**

A meticulously maintained industrial building, constructed in 1992, is available for rent. This real estate gem is in excellent condition and ideally suited for industrial use. The building offers a wealth of facilities essential for daily operations, including restrooms with showers and a spacious break room with a fully equipped kitchen. These amenities create an exceptionally pleasant and comfortable working environment for employees. The building's prime location is highly advantageous for both customers and employees. Its excellent accessibility ensures smooth business operations. Furthermore, efficient heating makes the building a comfortable workplace even during the winter months. High-voltage power connections are also available to allow for the flexible use of machinery and equipment. With its generous floor space, this building offers diverse usage possibilities. The layout is optimal and can be adapted to individual needs, allowing for immediate use without extensive renovations. The robust construction guarantees long-term usability and efficient industrial processes. This building is the ideal choice for successful business activities. This offer is rounded off by extremely attractive terms. This property offers significant potential for entrepreneurs looking to expand their business. Interested parties are cordially invited to view the industrial building and experience its unique advantages firsthand. Arrange a viewing appointment today and let this opportunity guide you toward a successful business. We are happy to provide further information or schedule an appointment.

**Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach**

## **Details of amenities**

**Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:**

- Ca. 620m<sup>2</sup> Industriehalle
- Ca. 109m<sup>2</sup> Sozialraum inkl. Einbauküche
- Ausreichend Sanitäranlagen und Duschen
- Zentrale Innenstadtlage
- Beheizte Halle
- Hochwertige Bauweise
- Sehr gepflegter Zustand
- Starkstromanschlüsse
- Gute Anlieferbarkeit
- Kurzfristig verfügbar

**Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser zentral gelegenen Industriehalle zur sofortigen Nutzung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.**

**Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach**

## **All about the location**

**In bester Lage, im Ansbacher zentral gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind somit gut vernetzt.**

**Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 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.**

**Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2024.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 34.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 41.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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.

**Property ID: 23208552 - 91522 Ansbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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