

**Burgoberbach****Residential and commercial building in a sought-after location with good long-term returns**

**Property ID: 25208689**



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

**PURCHASE PRICE: 729.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 439,94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 1.087 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

- **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: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## At a glance

Property ID	25208689
Living Space	ca. 439,94 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	15
Bedrooms	4
Bathrooms	5
Year of construction	1965
Type of parking	8 x Outdoor parking space, 4 x Garage

Purchase Price	729.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	96.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.04.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## The property



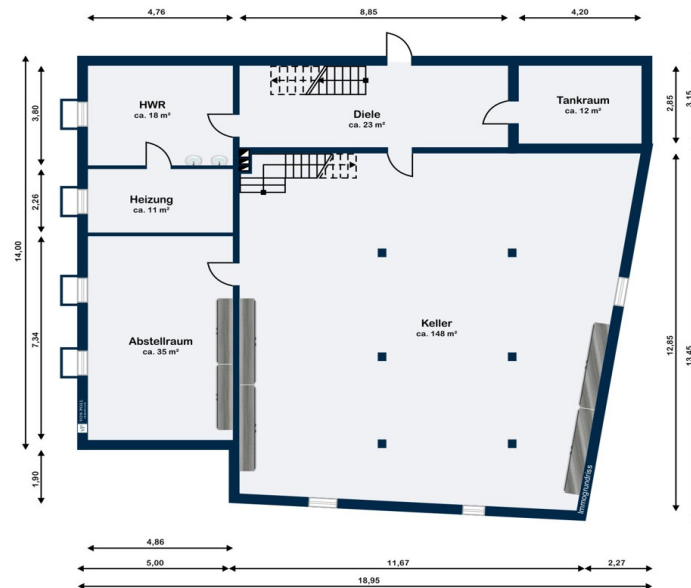
Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

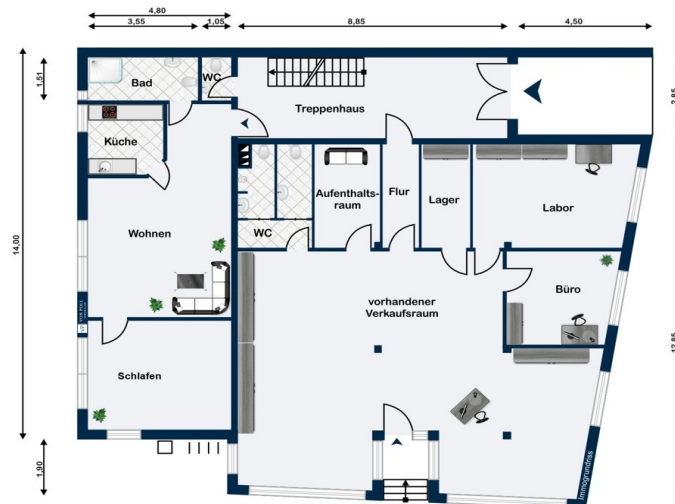
## The property

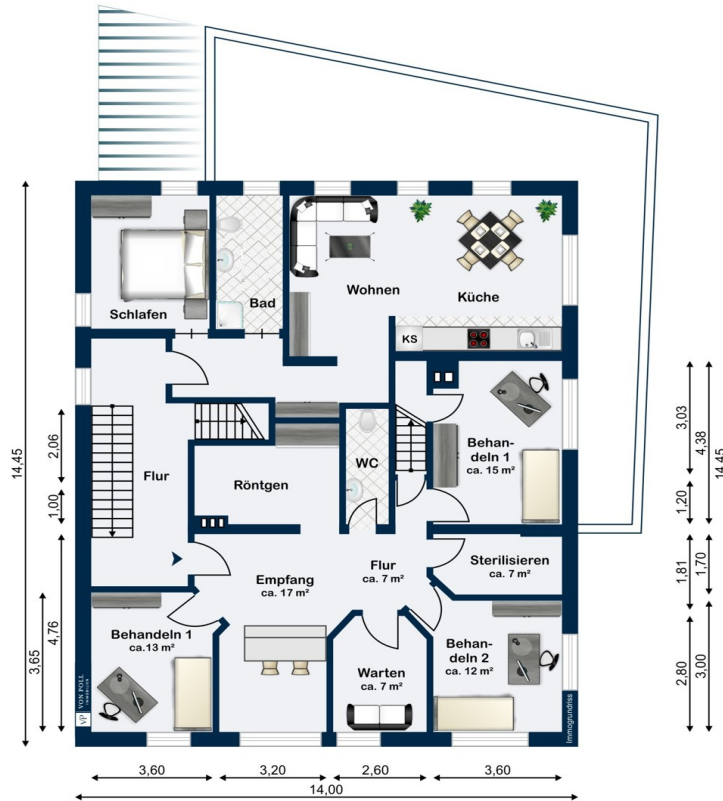


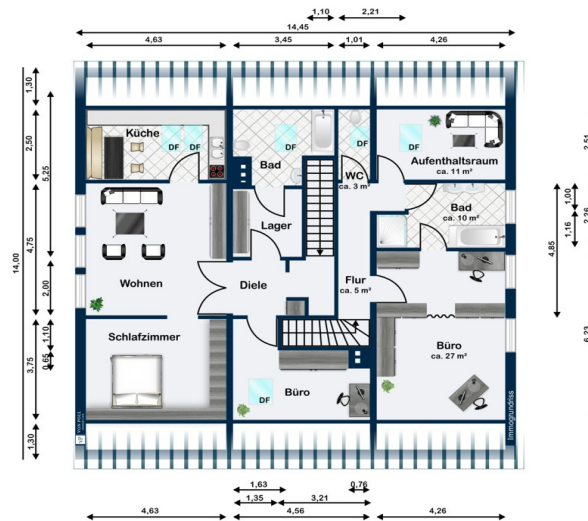
Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach

# Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## **A first impression**

For sale is a well-maintained residential and commercial building dating from 1965, which impresses with both its size and its central location in Burgoberbach. With approximately 440 m<sup>2</sup> of living and usable space on a generous plot of approximately 1,087 m<sup>2</sup>, this property offers diverse possibilities for use and rental. The building comprises 15 well-proportioned rooms and 5 modern bathrooms, spread over several floors. The spacious, light-filled layout is particularly noteworthy, offering a variety of options for residential or commercial use. Ongoing maintenance has kept the property in excellent condition. A modernized oil-fired central heating system, installed in 2014, ensures efficient heating. The flat roof was also modernized at that time and now features a large roof terrace, providing additional outdoor living space. Another practical feature is the property's own well, which supplements the water supply. Four garage spaces and eight additional parking spaces are available for vehicles. This generous parking situation makes the property attractive to a wider range of tenants. Furthermore, the existing tenant base is financially sound, with some tenants holding long-term leases, which increases the security and stability of rental income. The property benefits from excellent infrastructure and a central location within the town, providing residents with quick access to all essential amenities and services. These factors contribute positively to the property's occupancy rate and vibrancy. With its attractive return on investment, this mixed-use building represents an interesting opportunity. The solidly rentable area and central location offer stable income streams that are appealing to both long-term investors and owner-occupiers. This property offers a stable investment in the heart of Burgoberbach, compelling both for personal use and as a profitable rental opportunity. We encourage you to schedule a viewing appointment to experience the qualities and potential of this property firsthand. We look forward to your inquiry and are available at any time for further information.

**Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## **Details of amenities**

Hier weitere Details im Überblick zusammengefasst:

- Ca. 440 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Ca. 1.087 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Vier Garagenplätze, sowie 8 Stellplätze
- Solventes Mieterklientel - teilweise lange Vertragslaufzeit
- Ideale Infrastruktur
- Lichtdurchflutete, großzügige Gestaltung
- Top Lage im Zentrum der Ortschaft
- Modernisierte Ölzentralheizung aus 2014
- Große Dachterrasse
- Gute Rendite - interessante Kapitalanlage

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser renditestarken Kapitalanlage in top Lage Burgoberbachs. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität des Angebots vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## All about the location

Die rund 3.500 Einwohner zählende Gemeinde Burgoberbach liegt ca. 9 km südlich von Ansbach. Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 13 und zur Autobahn A6 verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Sie finden in Burgoberbach sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B: Bäcker, Metzger, Lebensmittel-Discounter sowie verschiedene Gaststätten, Restaurants und eine Tankstelle. Die hausärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis am Ort gegeben, ebenso ist ein Zahnarzt ansässig, eine Apotheke und zwei Physiopraxen. Außerdem sind in Burgoberbach zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Das Fränkische Seenland ist mit dem Auto innerhalb einer halben Stunde gut zu erreichen. Die Ausläufer des Seenlandes sogar noch schneller. Vereine und Institutionen bieten außerdem ein attraktives Freizeitprogramm.

Die nur 10 Fahrminuten entfernte Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 184.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 35 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Verschiedene Theaterbühnen, Museum, Ausstellungen und historische Bauwerke bieten ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot. Dies alles mit dem landschaftlich reizvollen Umland, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten schaffen im Ansbacher Landkreis eine attraktive Lebensqualität.

**Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.4.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 96.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Property ID: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## 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)**