

Großhabersdorf

# Spacious commercial property with diverse usage options and further potential!

Property ID: 25208743



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

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 690 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 2.220 m<sup>2</sup>

Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

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

Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## At a glance

Property ID	25208743	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 690 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1970		
Type of parking	8 x Outdoor parking space	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 690 m²

Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	10.09.2035	Year of construction according to energy certificate	1970
Power Source	Gas		

Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

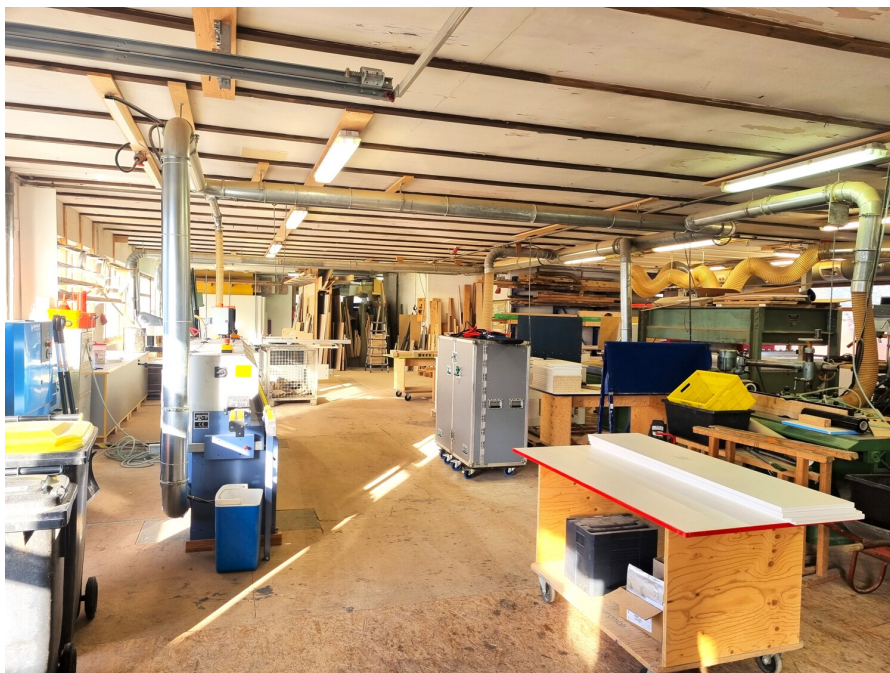
## The property





Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## The property



Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## The property





Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## The property





Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## The property



Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## A first impression

Welcome to an attractive opportunity in a sought-after location within an established town: This well-maintained commercial property, thanks to its versatile usage options, is particularly suitable for private investors and project developers. Built in 1970, the property is in excellent overall condition. Situated on an impressive plot of approximately 2,220 m<sup>2</sup>, this warehouse offers approximately 690 m<sup>2</sup> of versatile commercial space. The building has a full basement, providing additional storage and utility space to meet the individual needs of various businesses. The warehouse features a clear and well-organized layout: In addition to spacious production, storage, and workshop areas, there is a separate office space of approximately 240 m<sup>2</sup>. This office space has been fitted with a variety of floor coverings, including tiles, laminate, and carpet, creating a pleasant working atmosphere. On-site restrooms ensure the necessary comfort in the workplace. Another advantage of the property is the ample parking on the premises, providing sufficient parking for customers, employees, and suppliers. Thanks to its location in a mixed-use area, the property offers a wide range of potential uses for future tenants – from commercial and industrial businesses to service providers – which is why it is currently leased and therefore also presents itself as an attractive investment opportunity. Further features include its robust construction and the existing central heating system, which reliably heats the entire building during the colder months. The light-filled rooms, the well-maintained condition, and the functional features allow for immediate occupancy and use of the property. The building's solid structure is ensured, not least, by regular maintenance. The property is situated in a sought-after location with good connections to regional transport routes. The surrounding area offers a vibrant environment for successful business activities and boasts a pleasant mix of residential and commercial properties.

Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Details of amenities

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 690m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Ca. 2220 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Vollständig unterkellert
- Gepflegter Gesamtzustand
- Vermietet
- Gute Stellplatzsituation
- Gesuchte Lage innerhalb der Ortschaft
- Diverse Nutzungsmöglichkeiten aufgrund von Mischgebiet
- Ca. 240m<sup>2</sup> Bürofläche
- Sanitärbereich
- Fliesen/Laminat/Teppichbeläge

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser lukrativen Anlage welche sich hervorragend für private Investoren oder Projektentwickler eignet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen der Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



**Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## All about the location

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen, gut erreichbaren Gewerbe- und Wohnlage im nordwestlichen Teil von Großhabersdorf, ca. 20 Minuten von Fürth und Nürnberg entfernt. Die Umgebung verbindet familienfreundliches Wohnen mit einer stabilen lokalen Wirtschaftsstruktur - ideal für Unternehmen jeder Größe.

Von der Steige 12 aus gelangen Sie zügig zu den benachbarten Hauptverkehrsachsen. Die nächstgelegene größere Verbindungsstraße führt nach Fürth bzw. Nürnberg und ermöglicht eine zuverlässige Anbindung an angrenzende Gewerbegebiete. Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden, mit regelmäßigen Linien in Richtung der umliegenden Gemeinden und der größeren Zentren. Dadurch ist eine optimale Anbindung für Kunden, Lieferanten und Außendienst gegeben. Die gute Straßenanbindung und großzügige Parkmöglichkeiten in der Umgebung sorgen zudem für ein angenehmes Ankommen von Besuchern und Mitarbeitern.

Die Standortqualität ist ausgezeichnet: Eine ruhige, gepflegte Umgebung mit vorhandenen Gewerbebetrieben, Dienstleistern und Handel in der Nähe schafft ein vertrauenswürdiges Umfeld für Geschäftstätigkeiten, Beratung und Serviceleistungen. Das Mischgebiet mit Gewerbe- und Wohnnutzung bietet Flexibilität für Büro, Dienstleistung, Lager oder Showrooms.

Die Räumlichkeiten liegen zwischen Laden- und Büroflächen. Bäcker, Apotheke und Gastronomie sind fußläufig erreichbar, sodass Mitarbeiter und Kunden eine gute Nahversorgung genießen.

Der Standort ist attraktiv für Mitarbeiter, da die Wohnqualität hoch ist - das Recruiting wird dadurch erleichtert. Eine geringe Verkehrsdichte sorgt zudem für ein angenehmes Pendeln.

Der Standort hat durch große Entwicklungsperspektiven in der Region sowie durch vorhandene Flächen Zukunftspotenzial.

Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 140.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 123.40 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 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.

Property ID: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 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)