

Mitteleschenbach

Large residential and commercial property with diverse usage possibilities!

Property ID: 25208799



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 633,29 m² • ROOMS: 14 • LAND AREA: 1.531 m²

Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

- 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: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

At a glance

Property ID	25208799
Living Space	ca. 633,29 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	14
Bedrooms	10
Bathrooms	4
Year of construction	1995
Type of parking	4 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 618 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

The property



Floor plans



www.von-poll.com



Erdgeschoss

**Kellergeschoss**

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: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

A first impression

This well-maintained mixed-use building, constructed in 1995, presents itself as a versatile property in the heart of a centrally located town. With a generous living area of approximately 633.29 m², the property offers a variety of possibilities for living and working under one roof, comprising three separate residential units and a spacious commercial unit. The plot size of approximately 1,531 m² and an additional usable area of approximately 618.34 m² provide further scope for individual needs. The layout boasts a total of 14 rooms, including 10 bedrooms, allowing for flexible use by larger families or for accommodating employees. Four well-appointed bathrooms ensure comfort and smooth daily life. A finished shell in the attic of the residential building offers space for realizing your own ideas or for further development. The property is divided into three self-contained residential units and a spacious commercial unit, which was previously used as a bakery. Above this former commercial space is currently a separate staff apartment – ideal for accommodating employees or as a spare room for family use. This unit requires renovation. The wellness area in the house features a sauna and a spacious shower, inviting relaxation. A cozy fireplace in the living area provides pleasant hours, while the light-filled conservatory and the enclosed garden area offer a harmonious transition between indoors and outdoors. Parking is also conveniently arranged: in addition to a spacious double garage, up to four carport spaces are available. Two separate oil-fired central heating systems ensure efficient and reliable warmth for both the residential and commercial areas. The property boasts a well-maintained, solid standard of finish, and the entire building is characterized by its excellent overall condition. Its central location within the village guarantees easy access to all essential amenities and transport links. The versatile usage structure offers enormous development potential – whether for expanding commercial activities, creating a multi-generational living environment, or combining work and life in one location. See for yourself the numerous highlights and possibilities this exceptionally versatile property offers. We would be happy to provide you with further information and arrange a viewing appointment. We look forward to your inquiry and the opportunity to tour the property together.

Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1.531m² Grundstücksfläche
- Ca. 633,29m² Wohnfläche
- Ca. 618,34m² Nutzfläche
- 14 Zimmer
- 4 Bäder
- Drei Wohneinheiten
- Eine große Gewerbeinheit
- Große Doppelgarage
- Bis zu vier Carportstellplätze
- Wintergarten
- Innenliegender Garten
- Kamin
- Wellnessbereich mit Sauna und großer Dusche
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Enormes Entwicklungspotenzial
- Dachgeschoss Wohnhaus veredelter Rohbau
- Mitarbeiter Wohnung über ehemaliger Bäckerei
- Zentrale Lage innerhalb der Ortschaft
- Gepflegter Gesamtzustand
- Zwei Ölzentralheizungen für Wohnhaus und Gewerbeinheit

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung erwarten. Überzeugen Sie sich von den Highlights dieser einmaligen Wohn- und Gewerbeimmobilie in guter Lage mit viel Potenzial bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

All about the location

Mittelleschenbach mit ca. 1600 Einwohnern liegt in einer wunderschönen Mischwaldlandschaft am Rande des Neuen Fränkischen Seenlandes. Der ausgedehnte "Mönchswald" bietet für Naturliebhaber vielseitige Erholungsmöglichkeiten in reiner Luft. So können Sie zu Fuß, zu Rad oder zu Pferd auf den markierten Reit- und Wanderwegen den Mönchswald erkunden, ein erfrischendes Bad im Naturfreibad nehmen oder einen Abstecher zu den nahe gelegenen Seen des Fränkischen Seenlandes unternehmen. Außerdem gibt es in Mitteleschenbach Tennisplätze, Kegelbahnen, Angelmöglichkeiten, ein Sportschützenhaus und für den Winter sogar einen Skilift mit Skihütte. Bei all den aktiven Freizeiterlebnissen werden Sie ganz besonders auch die gemütliche Gastlichkeit in den traditionellen Gasthäusern mit ihren fränkischen Spezialitäten in einer geselligen Runde genießen können.

Für den täglichen Bedarf sind Bäcker, Metzger und ein Lebensmittelgeschäft am Ort. Die ärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis gesichert. Für den Nachwuchs ist eine Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden. Die Gemeinde Mitteleschenbach stellt sich als eine sehr gepflegte, lebens- und lebenswerte fränkische Landgemeinde dar.

Die Kreisstraße AN 59 führt nach Selgenstadt bzw. nach Winkelhaid. Die AN 15/WUG 23 führt nach Gersbach bzw. an Leidingendorf vorbei nach Haundorf. Eine Gemeindeverbindungsstraße führt nach Speckheim. Über die B 13 gelangen Sie in 25 Minuten nach Ansbach sowie in 15 Minuten nach Gunzenhausen. Die BAB 6, Anschlussstelle Lichtenau erreicht man in ca. 15 Minuten über die AN 12 und AN14. Zur BAB 9, Anschlussstelle Hilpoltstein, führt die St2223 in 35 Minuten. Zudem sind gute Busverbindungen nach Ansbach und Gunzenhausen vorhanden.

Property ID: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

Other information

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: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com