

**Burgoberbach**

# Edificio residencial y comercial en una ubicación codiciada con buena rentabilidad a largo plazo.

*Número de propiedad: 25208689*



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

**PRECIO DE COMPRA: 729.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 439,94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.087 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25208689
Superficie habitable	ca. 439,94 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	15
Dormitorios	4
Baños	5
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	8 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje

Precio de compra	729.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	96.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.04.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



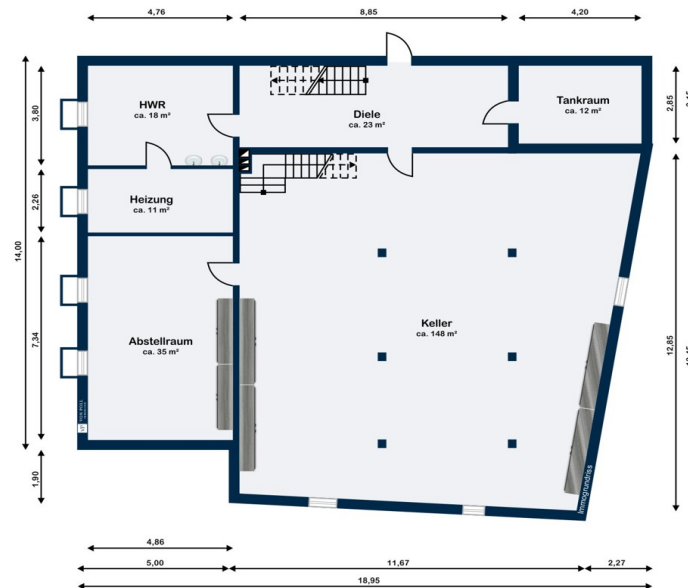
Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

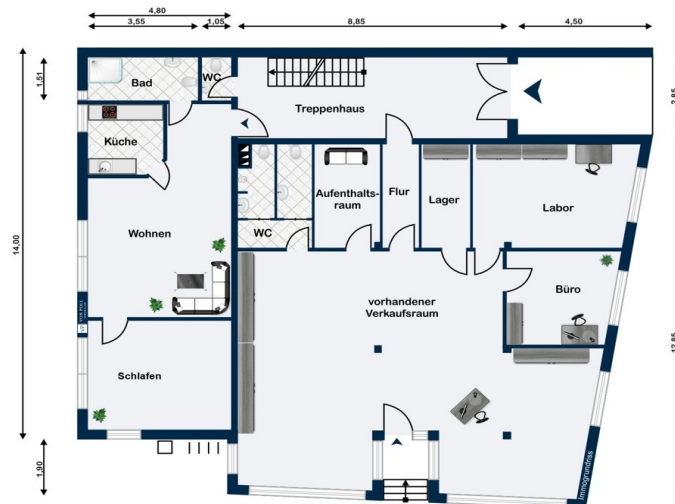
## La propiedad

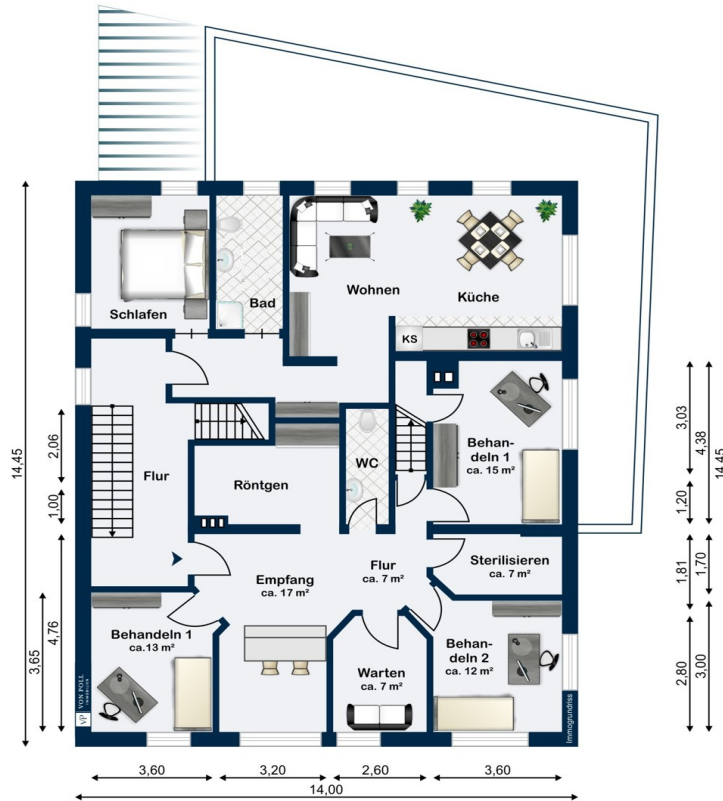


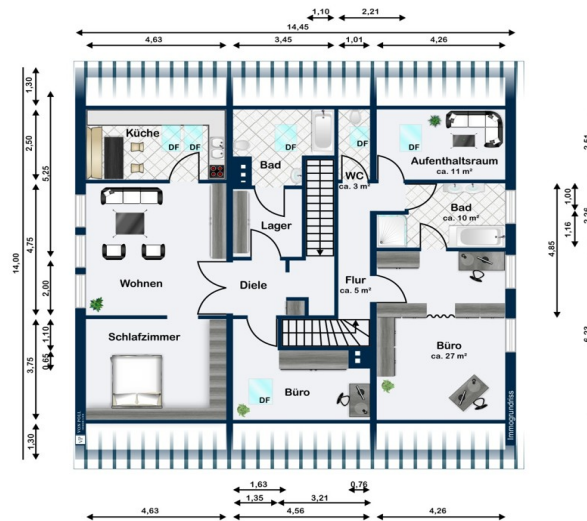
Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Una primera impresión

Se vende un edificio residencial y comercial en buen estado, que data de 1965 y destaca por su tamaño y su céntrica ubicación en Burgoberbach. Con aproximadamente 440 m<sup>2</sup> de superficie habitable y útil en una amplia parcela de aproximadamente 1.087 m<sup>2</sup>, esta propiedad ofrece diversas posibilidades de uso y alquiler. El edificio consta de 15 habitaciones bien proporcionadas y 5 baños modernos, distribuidos en varias plantas. Destaca especialmente su distribución espaciosa y luminosa, que ofrece diversas opciones para uso residencial o comercial. El mantenimiento continuo ha mantenido la propiedad en excelentes condiciones. Un sistema de calefacción central de gasóleo modernizado, instalado en 2014, garantiza una calefacción eficiente. La azotea también se modernizó en aquella época y ahora cuenta con una gran terraza, que ofrece espacio adicional para vivir al aire libre. Otra característica práctica es el pozo propio de la propiedad, que complementa el suministro de agua. Dispone de cuatro plazas de garaje y ocho plazas de aparcamiento adicionales. Esta amplia zona de aparcamiento la hace atractiva para una mayor variedad de inquilinos. Además, la base de inquilinos actual goza de una sólida situación financiera, con algunos inquilinos con contratos de arrendamiento a largo plazo, lo que aumenta la seguridad y estabilidad de los ingresos por alquiler. La propiedad se beneficia de una excelente infraestructura y una ubicación céntrica en el centro de la ciudad, lo que proporciona a los residentes un rápido acceso a todos los servicios esenciales. Estos factores contribuyen positivamente a la tasa de ocupación y el dinamismo de la propiedad. Con su atractiva rentabilidad, este edificio de uso mixto representa una oportunidad interesante. La zona, con una excelente rentabilidad inmobiliaria y su céntrica ubicación, ofrece flujos de ingresos estables que resultan atractivos tanto para inversores a largo plazo como para propietarios. Esta propiedad ofrece una inversión estable en el corazón de Burgoberbach, atractiva tanto para uso personal como para una rentable oportunidad de alquiler. Le animamos a concertar una visita para comprobar de primera mano las cualidades y el potencial de esta propiedad. Esperamos su consulta y estamos a su disposición para cualquier información adicional.

**Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## **Detalles de los servicios**

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.

**Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Florian Wittmann**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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