

**Großhabersdorf**

# Espaciosa propiedad comercial con diversas opciones de uso y mayor potencial.

**Número de propiedad: 25208743**



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

**PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 690 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.220 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

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

Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25208743	Precio de compra	749.000 EUR
Superficie habitable	ca. 690 m <sup>2</sup>	Almacenes / centros de producción	Pabellón
Año de construcción	1970	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de aparcamiento	8 x Plaza de aparcamiento exterior	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 690 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1970
Certificado energético válido hasta	10.09.2035		
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propiedad



**Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Una primera impresión

Bienvenido a una atractiva oportunidad en una ubicación privilegiada dentro de una ciudad consolidada: Este inmueble comercial, en perfecto estado de conservación y con múltiples opciones de uso, es ideal para inversores privados y promotores. Construido en 1970, se encuentra en excelentes condiciones generales. Ubicado en una impresionante parcela de aproximadamente 2220 m<sup>2</sup>, este almacén ofrece aproximadamente 690 m<sup>2</sup> de espacio comercial versátil. El edificio cuenta con un sótano completo que proporciona espacio adicional de almacenamiento y servicios para satisfacer las necesidades de diferentes negocios. El almacén presenta una distribución clara y organizada: además de amplias áreas de producción, almacenamiento y taller, cuenta con un espacio de oficina independiente de aproximadamente 240 m<sup>2</sup>. Este espacio de oficina cuenta con diversos revestimientos de suelo, como baldosas, laminados y moqueta, lo que crea un ambiente de trabajo agradable. Los baños en las instalaciones garantizan la comodidad necesaria en el lugar de trabajo. Otra ventaja de la propiedad es el amplio aparcamiento en las instalaciones, con espacio suficiente para clientes, empleados y proveedores. Gracias a su ubicación en una zona de uso mixto, la propiedad ofrece una amplia gama de usos potenciales para futuros inquilinos, desde negocios comerciales e industriales hasta proveedores de servicios. Por ello, actualmente se encuentra alquilada y, por lo tanto, se presenta como una atractiva oportunidad de inversión. Otras características incluyen su robusta construcción y el sistema de calefacción central existente, que calienta todo el edificio de forma fiable durante los meses más fríos. Las luminosas habitaciones, el buen estado de conservación y las características funcionales permiten su ocupación y uso inmediatos. La sólida estructura del edificio está garantizada, entre otras cosas, por su mantenimiento regular. La propiedad se encuentra en una ubicación privilegiada, con buenas conexiones con las rutas de transporte regionales. El entorno ofrece un entorno dinámico para el éxito de las actividades

comerciales y cuenta con una atractiva combinación de propiedades residenciales y comerciales.

**Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Detalles de los servicios

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.

**Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Otros datos

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 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 vorbehaltenlich 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: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## 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)