

Burgoberbach

Immeuble résidentiel et commercial dans un  
emplacement recherché, offrant de bons rendements à  
long terme.

CODE DU BIEN: 25208689



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

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 439,94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.087 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208689
Surface habitable	ca. 439,94 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	15
Chambres à coucher	4
Salles de bains	5
Année de construction	1965
Place de stationnement	8 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	96.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1965



CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



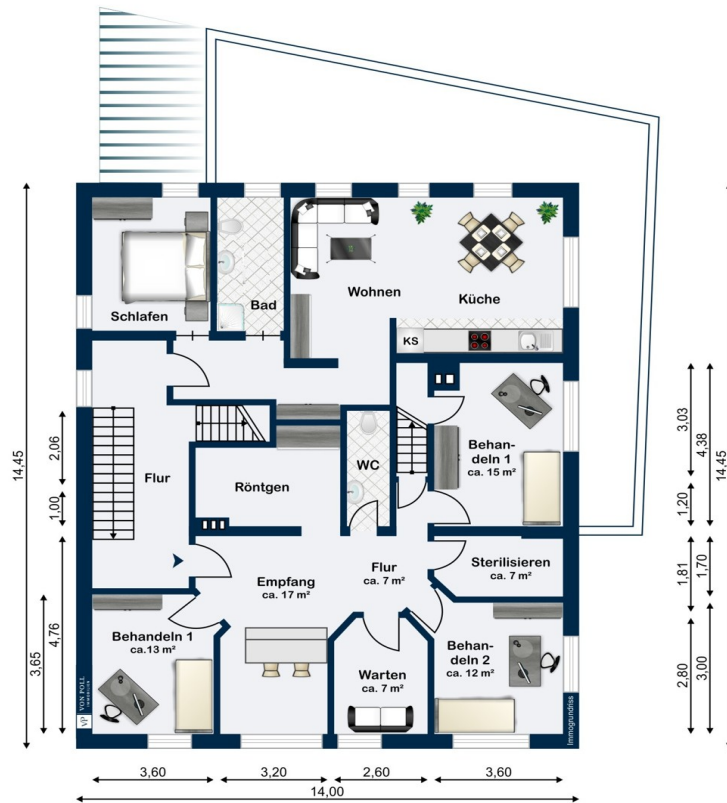
CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach

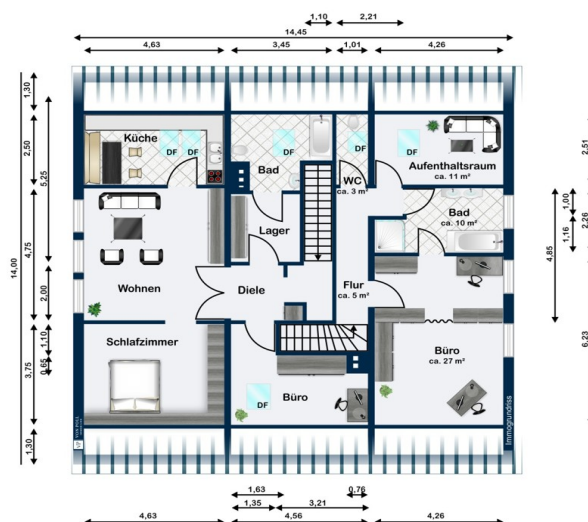
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Une première impression

À vendre : un immeuble résidentiel et commercial en excellent état, datant de 1965, qui séduit par sa superficie et son emplacement central à Burgoberbach. Avec environ 440 m<sup>2</sup> de surface habitable et utilisable sur un terrain généreux d'environ 1 087 m<sup>2</sup>, ce bien offre de nombreuses possibilités d'utilisation et de location. L'immeuble comprend 15 pièces aux proportions harmonieuses et 5 salles de bains modernes, réparties sur plusieurs étages. Son agencement spacieux et lumineux est particulièrement remarquable et offre diverses options pour un usage résidentiel ou commercial. Un entretien régulier a permis de maintenir le bien en excellent état. Un système de chauffage central au fioul modernisé, installé en 2014, assure un chauffage performant. Le toit-terrasse a également été modernisé à cette époque et comprend désormais une grande terrasse, offrant un espace de vie extérieur supplémentaire. Autre atout pratique : un puits privé qui complète l'approvisionnement en eau. Quatre places de garage et huit places de parking supplémentaires sont disponibles. Cette généreuse configuration en matière de stationnement rend le bien attractif pour une clientèle diversifiée. De plus, les locataires actuels sont financièrement solides, certains bénéficiant de baux de longue durée, ce qui renforce la sécurité et la stabilité des revenus locatifs. L'immeuble jouit d'une excellente infrastructure et d'une situation centrale en ville, offrant aux résidents un accès rapide à tous les services et commodités essentiels. Ces atouts contribuent positivement au taux d'occupation et au dynamisme de l'immeuble. Avec son rendement attractif, cet immeuble à usage mixte représente une opportunité intéressante. Le quartier, très prisé des locataires, et son emplacement central offrent des revenus stables, attractifs tant pour les investisseurs à long terme que pour les propriétaires occupants. Cet immeuble constitue un investissement sûr au cœur de Burgoberbach, idéal pour un usage personnel ou comme investissement locatif rentable. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les qualités et le potentiel de ce bien. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

**CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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