

Lehrberg

# Vielfältige Möglichkeiten, großes Flächenangebot und hervorragendes Entwicklungspotenzial!

CODE DU BIEN: 25208797



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 285 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
13.457 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg**

- **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: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25208797</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 285 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2000</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>20 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2013</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>Charpente en bois</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 2.154 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Année de construction selon le certificat énergétique	2000
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2035		
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg

## La propriété



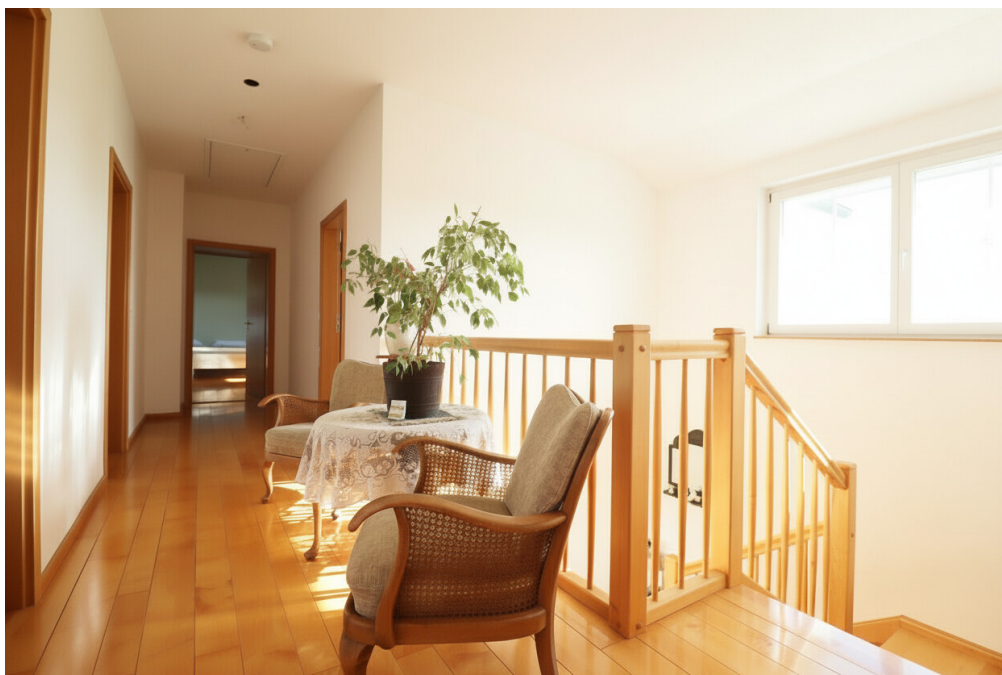
CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg

## La propriété



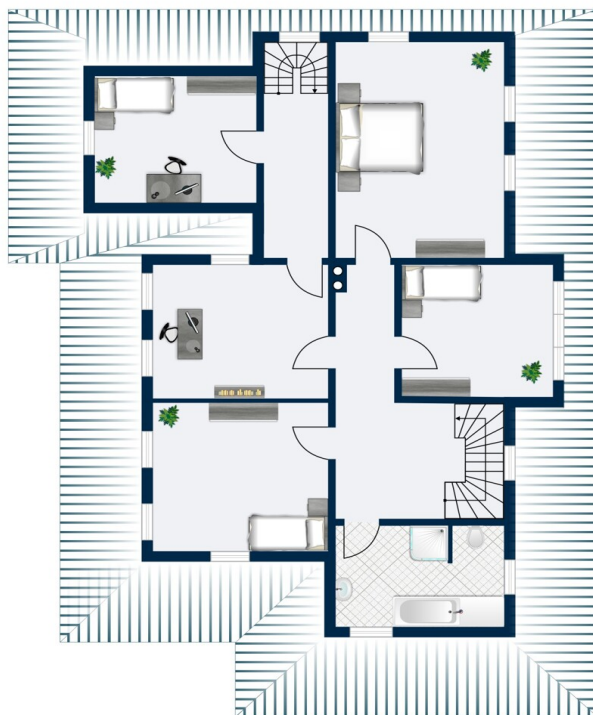
**CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg

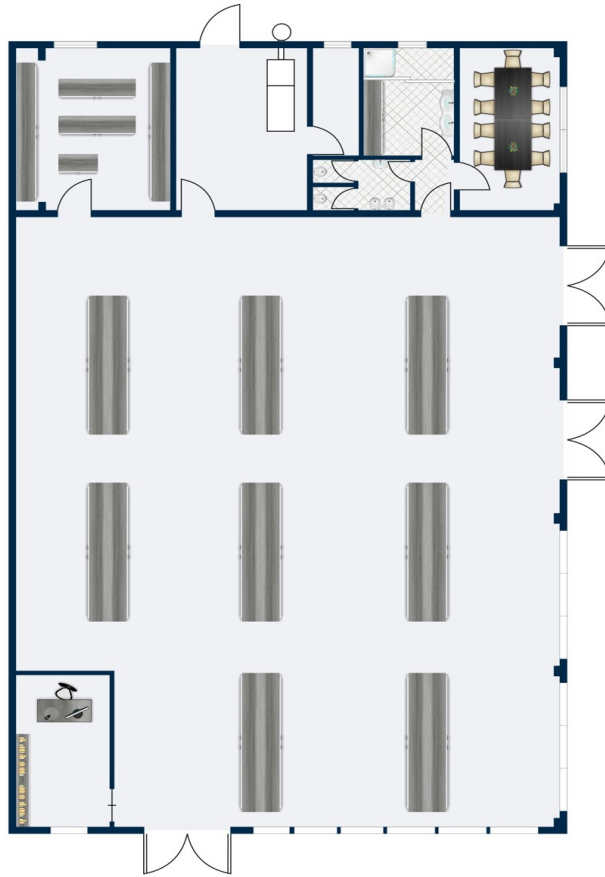
## Plans d'étage



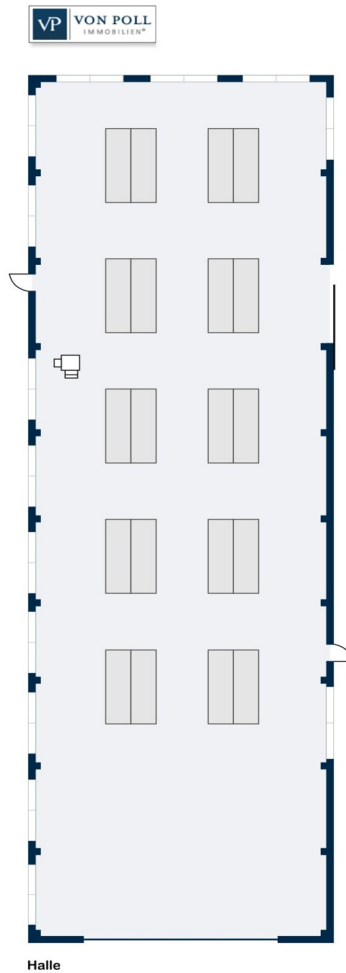
Dachgeschoss



Erdgeschoss



Halle



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: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit großzügigem Wohnhaus und weitläufigem Grundstück in gepflegtem Zustand. Mit einer gesamten Grundstücksfläche von ca. 13.457 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche im Haupthaus von etwa 285 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Gelegenheit für Unternehmer oder Investoren, die Wert auf flexible Nutzung und solide Ausstattung legen.

Das im Jahr 2000 errichtete Wohnhaus (Gebäude A) bietet mit ca. 283 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer angenehmen Raumhöhe von ca. 2,7 m großzügige Platzverhältnisse und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Insgesamt stehen Ihnen sieben Zimmer zur Verfügung, die individuell als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Das moderne Badezimmer sorgt mit hochwertiger Ausstattung für Komfort im Alltag. Die Beheizung erfolgt durch eine Kombination aus Ofenheizung und elektrischer Heizung, was eine flexible Anpassung an unterschiedliche Nutzungsanforderungen ermöglicht. Das Wohnhaus wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt.

Ein weiteres Highlight ist das vielfältige Ensemble der weiteren Gewerbeeinheiten auf dem Areal:

- **\*\*Werkstatthalle (Gebäude B)\*\***: Ca. 395 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Warmlager, Büro- und Sozialflächen, Raumhöhe ca. 3,75 m. Aktuell vermietet.
- **\*\*Produktionshalle (Gebäude C)\*\***: Ca. 846 m<sup>2</sup> inklusive Warmlager und überdachter Freifläche, Raumhöhe ca. 6,86 m. Ebenfalls derzeit vermietet. Des Weiteren mit einer 5 Tonnen Laufkatze ausgestattet.
- **\*\*Lagerhalle (Gebäude D)\*\***: Ca. 206 m<sup>2</sup> mit Kaltlagerfläche und Raumhöhe von ca. 4,00 m – aktuell leerstehend und sofort verfügbar. Diese Halle beinhaltet eine Hebebühne für KFZ
- **\*\*Überdachtes Freilager (Gebäude E)\*\***: Ca. 500 m<sup>2</sup>, Raumhöhe etwa 3,70 m – ebenfalls derzeit leerstehend.
- **\*\*Geschlossenes Lager (Gebäude E)\*\***: Ca. 250m<sup>2</sup>, Raumhöhe etwa 3,70m - ebenfalls derzeit leerstehend.

Die verschiedenen Gebäude wurden zwischen 1994 und 2000 errichtet und zeigen dank regelmäßiger Modernisierungen (zuletzt 2013) einen gepflegten Gesamtzustand. Die großzügigen Lager- und Produktionsflächen sind optimal für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen geeignet. Weitere Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück bieten langfristig zusätzliches Entwicklungspotenzial.

**Für ausreichend PKW-Stellflächen ist mit ca. 20 Außenparkplätzen gesorgt. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Lieferverkehr.**

**Diese Immobilie kombiniert Wohnkomfort mit attraktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, zur weiteren Vermietung oder für Expansion. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den vielfältigen Optionen und der Qualität dieses Objekts zu überzeugen. Unser Team steht Ihnen für Fragen und eine persönliche Beratung jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 13.400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 283m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnhaus - Raumhöhe: ca. 2,7m (Gebäude A)
- Ca. 395m<sup>2</sup> Werkstatthalle mit Warmlager, Büro und Sozialfläche - Raumhöhe ca. 3,75m (Gebäude B)
- Ca. 846m<sup>2</sup> Produktionshalle mit Warmlager u. überdachter Freifläche - Raumhöhe ca. 6,86m, 5 Tonnen Laufkatze (Gebäude C)
- Ca. 206m<sup>2</sup> Lagerhalle mit Kaltlagerfläche- Raumhöhe ca. 4,00m, Hebebühne für KFZ vorhanden (Gebäude D)
- Ca. 500m<sup>2</sup> überdachtes Freilager - Raumhöhe ca. 3,70m (Gebäude E)
- Ca. 250m<sup>2</sup> geschlossenes Lager - Raumhöhe ca. 3,70m (Gebäude E)
- Baujahr Gebäude A: 2000
- Baujahr Gebäude B und C: 1999
- Baujahr Gebäude D: 1996
- Gebäude A derzeit selbst bewohnt
- Gebäude B und C derzeit vermietet
- Gebäude D und E derzeit leerstehend
- Weitere mögliche bebaubare Fläche vorhanden
- Gute Verkehrsanbindung
- Großzügiges Flächenangebot für gewerbliche Tätigkeit
- Ca. 20 Außenstellplätze auf vorhandener Freifläche

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten dieser hervorragenden Investitionsmöglichkeit für Ihr Gewerbe. Ob rentabel vermieten, selbst gewerblich nutzen, hier haben Sie alle Möglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser hervorragenden Investition bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## **Tout sur l'emplacement**

**Lehrberg ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Gemeinde zählt über 3000 Einwohner, liegt im Naturpark Frankenhöhe und ist Mitglied im Tourismusverband Romantisches Franken. Ansbach, die Regierungshauptstadt von Mittelfranken ist über die B 13 in wenigen Minuten per PKW oder die drei Buslinien erreichbar.**

**Die schöne Lage inmitten des Romantischen Franken und die gute Verkehrsanbindung nach Ansbach, Nürnberg und Würzburg machen Lehrberg zu einem attraktiven Wohnort. Der Ort besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs wie Metzger, Bäcker, Lebensmitteldiscounter sowie Apotheke und niedergelassene Ärzte. Mit der Kinderkrippe, den zwei Kindergärten und der Grund-/Hauptschule sind auch die kleinen Einwohner gut versorgt. Die Grundschule verfügt zudem über Mittagsbetreuung von 10:45 Uhr bis 16:00 Uhr.**

**Lehrberg bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Ort ist umgeben von einem Netz zahlreicher, markierter Wanderwege durch den hügeligen, waldreichen Naturpark Frankenhöhe, ein idealer Ausgangspunkt für ausgedehnte Wanderungen mit der ganzen Familie. Angler finden an der Rezat ruhige Stellen, um ungestört ihrem Hobby nachzugehen. Ein Sprung in das kühle Nass des Badeweiher, der im Winter auch zum Schlittschuhlaufen geeignet ist, bringt in heißen Sommern eine willkommene Abkühlung. Für die Sportbegeisterten gibt es Sportanlagen, wie z.B. Tennisplätze. Außerdem bietet ein nahegelegenes Reiterzentrum die Möglichkeit zu Ausritten. Die Kleinen können sich auf einem der Kinderspielplätze austoben.**

**CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 11.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 10.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

**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.

**CODE DU BIEN: 25208797 - 91611 Lehrberg**

## Contact

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

**Florian Wittmann**

---

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

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

---

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