

Großhabersdorf

# Propriété commerciale spacieuse offrant diverses possibilités d'utilisation et un potentiel supplémentaire !

**CODE DU BIEN: 25208743**



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

**PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 690 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.220 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

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

**CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208743	Prix d'achat	749.000 EUR
Surface habitable	ca. 690 m <sup>2</sup>	Hangar/dépôt/usine	Pavillon
Année de construction	1970	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	8 x surface libre	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 690 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2035		
Source d'alimentation	Gaz		

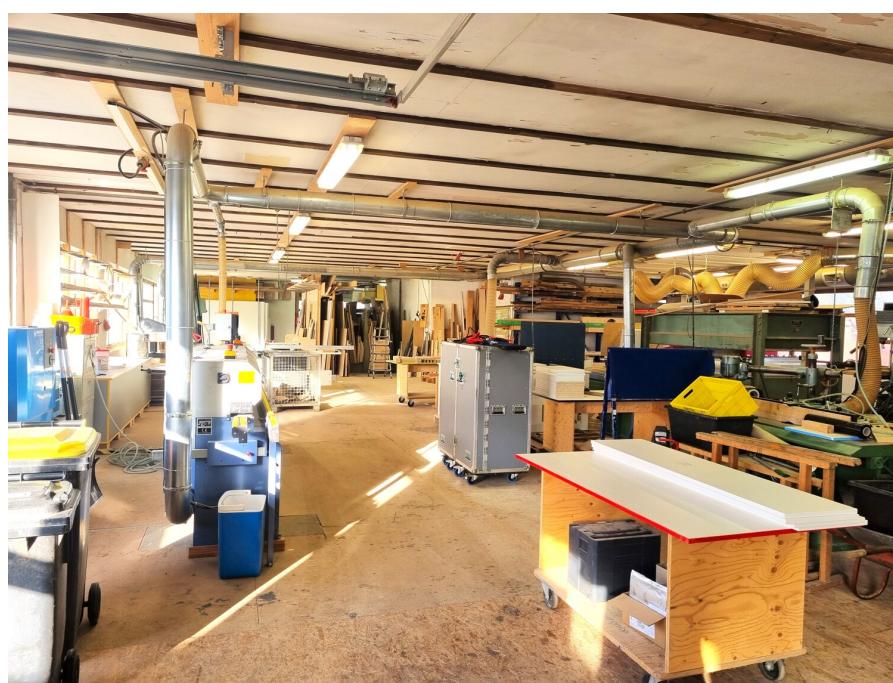
CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité attrayante, située dans un quartier recherché d'une ville établie : cet immeuble commercial bien entretenu, grâce à sa grande polyvalence, est particulièrement adapté aux investisseurs privés et aux promoteurs immobiliers. Construit en 1970, il est en excellent état général. Implanté sur un terrain impressionnant d'environ 2 220 m<sup>2</sup>, cet entrepôt offre environ 690 m<sup>2</sup> d'espace commercial modulable. Le bâtiment dispose d'un sous-sol complet, offrant des espaces de stockage et des locaux techniques supplémentaires pour répondre aux besoins spécifiques de différentes entreprises. L'entrepôt bénéficie d'une configuration claire et bien organisée : outre de vastes zones de production, de stockage et d'atelier, il comprend un espace de bureaux séparé d'environ 240 m<sup>2</sup>. Cet espace de bureaux est doté de différents revêtements de sol, notamment du carrelage, du stratifié et de la moquette, créant ainsi une atmosphère de travail agréable. Des sanitaires sur place assurent le confort nécessaire. Autre atout de cet immeuble : un grand parking, offrant un stationnement suffisant pour les clients, les employés et les fournisseurs. Grâce à son emplacement dans une zone à usage mixte, cet immeuble offre un large éventail de possibilités d'utilisation pour les futurs locataires – des entreprises commerciales et industrielles aux prestataires de services –, ce qui explique qu'il soit actuellement loué et représente donc également une opportunité d'investissement attrayante. Parmi ses autres atouts, citons sa construction robuste et son système de chauffage central existant, qui assure un chauffage fiable de l'ensemble du bâtiment pendant les mois les plus froids. La luminosité des pièces, le bon état général et les équipements fonctionnels permettent une occupation et une utilisation immédiates. La solidité de la structure du bâtiment est notamment garantie par un entretien régulier. L'immeuble est situé dans un emplacement recherché, bien desservi par les axes de transport régionaux. Le quartier environnant offre un environnement dynamique, propice au développement des activités commerciales, et présente un agréable mélange de zones résidentielles et commerciales.

CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Tout sur l'emplacement

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 Entwicklungserspektiven in der Region sowie durch vorhandene Flächen Zukunftspotenzial.

**CODE DU BIEN: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## 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](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)