

Mitteleschenbach

# Vaste propriété résidentielle et commerciale offrant de multiples possibilités d'utilisation !

CODE DU BIEN: 25208799



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 633,29 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.531 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

- 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: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208799
Surface habitable	ca. 633,29 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Chambres à coucher	10
Salles de bains	4
Année de construction	1995
Place de stationnement	4 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
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. 618 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété





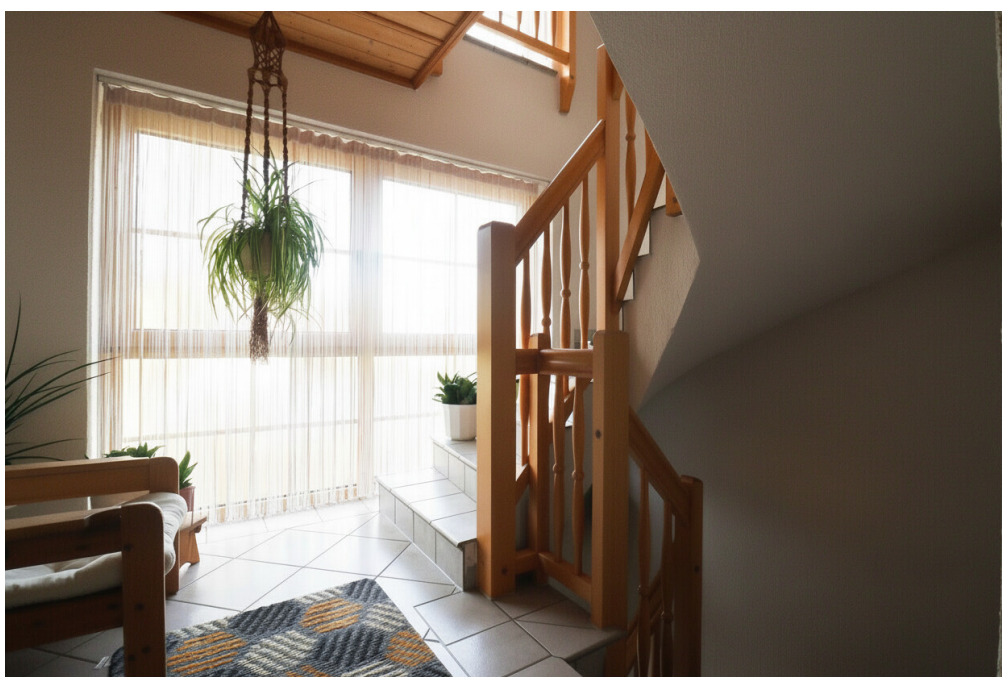
CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La propriété



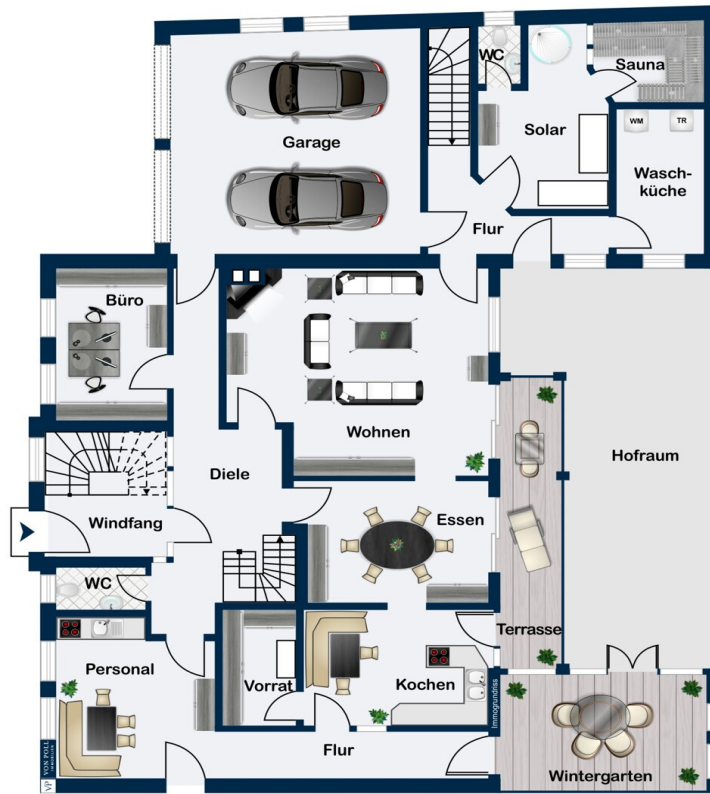
CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Plans d'étage



Obergeschoss





Erdgeschoss

**Kellergeschoss**

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: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## Une première impression

Cet immeuble mixte, bien entretenu et construit en 1995, se présente comme un bien polyvalent au cœur d'une ville idéalement située. Avec une surface habitable généreuse d'environ 633,29 m<sup>2</sup>, il offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour vivre et travailler sous un même toit, comprenant trois logements indépendants et un local commercial spacieux. La superficie du terrain, d'environ 1 531 m<sup>2</sup>, et une surface utile supplémentaire d'environ 618,34 m<sup>2</sup> offrent une grande flexibilité d'aménagement. L'agencement comprend 14 pièces au total, dont 10 chambres, permettant une utilisation adaptée aux familles nombreuses ou à l'hébergement de personnel. Quatre salles de bains modernes assurent confort et bien-être au quotidien. Les combles aménagés du logement offrent un espace à aménager selon vos envies ou pour un développement ultérieur. Le bien est divisé en trois logements indépendants et un local commercial spacieux, anciennement une boulangerie. Au-dessus de cet ancien espace commercial se trouve actuellement un appartement indépendant pour le personnel, idéal pour loger des employés ou comme chambre d'amis. Ce logement nécessite des travaux de rénovation. L'espace bien-être de la maison comprend un sauna et une douche spacieuse, propices à la détente. Une cheminée chaleureuse dans le séjour offre des moments agréables, tandis que la véranda baignée de lumière et le jardin clos assurent une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. Le stationnement est également bien agencé : outre un garage double spacieux, jusqu'à quatre places de parking couvertes sont disponibles. Deux systèmes de chauffage central au fioul indépendants garantissent un chauffage efficace et fiable pour les espaces de vie et commerciaux. La propriété bénéficie de finitions de qualité, bien entretenues, et l'ensemble du bâtiment se caractérise par son excellent état général. Son emplacement central dans le village garantit un accès facile à toutes les commodités et aux transports en commun. La polyvalence de l'usage offre un potentiel de développement considérable : expansion des activités commerciales, création d'un espace de vie intergénérationnel ou combinaison de vie professionnelle et personnelle au même endroit. Découvrez par vous-même les nombreux atouts et les possibilités qu'offre cette propriété exceptionnellement polyvalente. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Nous attendons avec intérêt votre demande et l'opportunité de visiter la propriété ensemble.

**CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1.531m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 633,29m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 618,34m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 14 Zimmer
- 4 Bäder
- Drei Wohneinheiten
- Eine große Gewerbeinheit
- Große Doppelgarage
- Bis zu vier Carportstellplätze
- Wintergarten
- Innenliegender Garten
- Kamin
- Wellnessbereich mit Sauna und großer Dusche
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Enormes Entwicklungspotenzial
- Dachgeschoss Wohnhaus veredelter Rohbau
- Mitarbeiter Wohnung über ehemaliger Bäckerei
- Zentrale Lage innerhalb der Ortschaft
- Gepflegter Gesamtzustand
- Zwei Ölzentralheizungen für Wohnhaus und Gewerbeinheit

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung erwarten. Überzeugen Sie sich von den Highlights dieser einmaligen Wohn- und Gewerbeimmobilie in guter Lage mit viel Potenzial bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.



**CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## Tout sur l'emplacement

Mittelleschenbach mit ca. 1600 Einwohnern liegt in einer wunderschönen Mischwaldlandschaft am Rande des Neuen Fränkischen Seenlandes. Der ausgedehnte "Mönchswald" bietet für Naturliebhaber vielseitige Erholungsmöglichkeiten in reiner Luft. So können Sie zu Fuß, zu Rad oder zu Pferd auf den markierten Reit- und Wanderwegen den Mönchswald erkunden, ein erfrischendes Bad im Naturfreibad nehmen oder einen Abstecher zu den nahe gelegenen Seen des Fränkischen Seenlandes unternehmen. Außerdem gibt es in Mitteleschenbach Tennisplätze, Kegelbahnen, Angelmöglichkeiten, ein Sportschützenhaus und für den Winter sogar einen Skilift mit Skihütte. Bei all den aktiven Freizeiterlebnissen werden Sie ganz besonders auch die gemütliche Gastlichkeit in den traditionellen Gasthäusern mit ihren fränkischen Spezialitäten in einer geselligen Runde genießen können.

Für den täglichen Bedarf sind Bäcker, Metzger und ein Lebensmittelgeschäft am Ort. Die ärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis gesichert. Für den Nachwuchs ist eine Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden. Die Gemeinde Mitteleschenbach stellt sich als eine sehr gepflegte, lebens- und lebenswerte fränkische Landgemeinde dar.

Die Kreisstraße AN 59 führt nach Selgenstadt bzw. nach Winkelhaid. Die AN 15/WUG 23 führt nach Gersbach bzw. an Leidingendorf vorbei nach Haundorf. Eine Gemeindeverbindungsstraße führt nach Speckheim. Über die B 13 gelangen Sie in 25 Minuten nach Ansbach sowie in 15 Minuten nach Gunzenhausen. Die BAB 6, Anschlussstelle Lichtenau erreicht man in ca. 15 Minuten über die AN 12 und AN14. Zur BAB 9, Anschlussstelle Hilpoltstein, führt die St2223 in 35 Minuten. Zudem sind gute Busverbindungen nach Ansbach und Gunzenhausen vorhanden.

**CODE DU BIEN: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## Plus d'informations

**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: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## 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)