

Wieseth

# Bürogebäude mit Lagerhalle und Freifläche Nähe Herrieden

CODE DU BIEN: 26208844



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

**PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.043 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth**

- 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: 26208844 - 91632 Wieseth**

## En un coup d'œil

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>26208844</b>              |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 173 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Pièces</b>                | <b>4</b>                     |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>2</b>                     |
| <b>Année de construction</b> | <b>1995</b>                  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>950.000 EUR</b>   |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Surface total</b>                | <b>ca. 4.043 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2024</b>  |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>  |
| <b>Espace commercial</b>            | <b>ca. 1588 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>surface de bureaux</b>           | <b>ca. 173 m<sup>2</sup></b>   |

**CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth**

## Informations énergétiques

|  |                   |  |  |
|--|-------------------|--|--|
| <b>Chauffage</b>                                 | <b>Huile</b>      | <b>Certification<br/>énergétique</b>                           | <b>Certificat de<br/>performance<br/>énergétique</b> |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | <b>16.04.2035</b> | Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | <b>1995</b>  |

CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



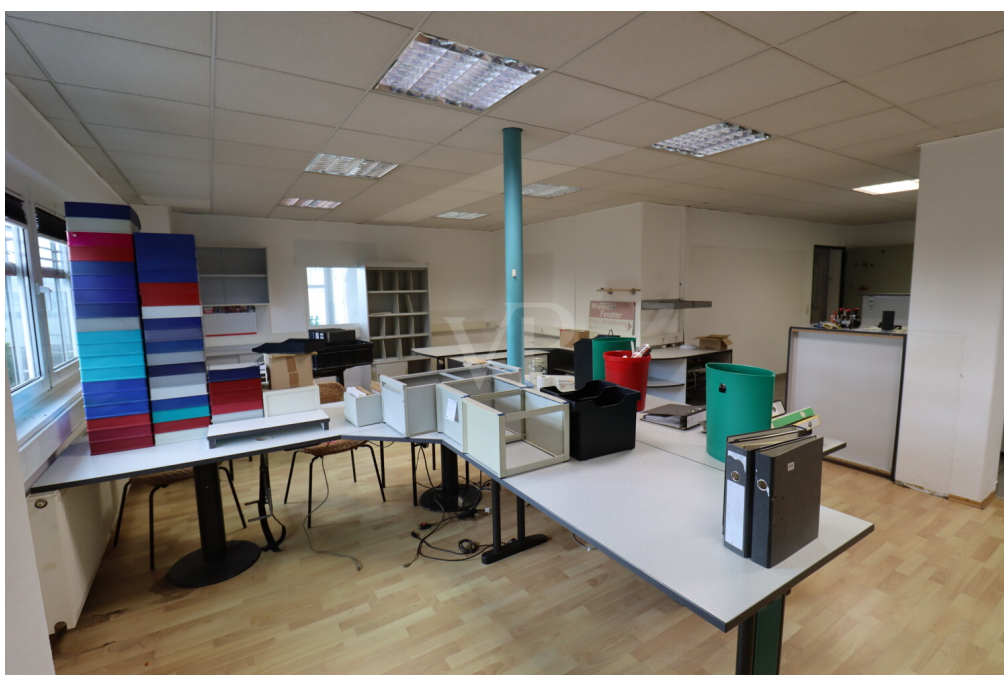
CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



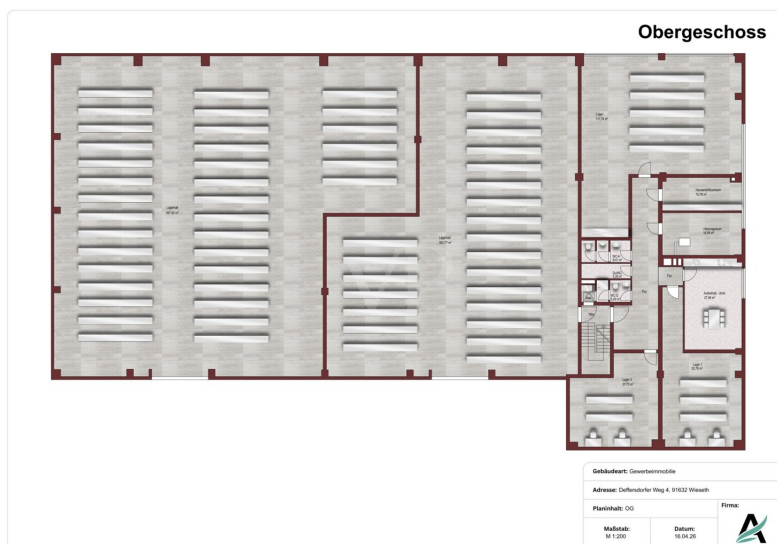
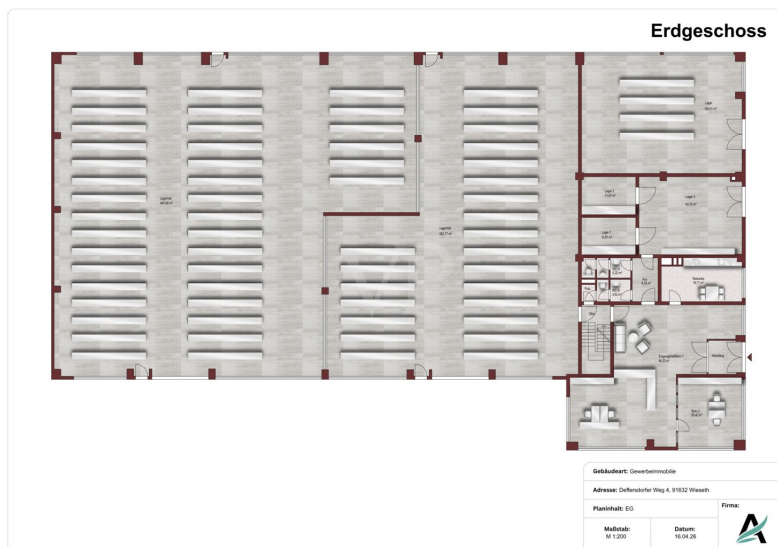
CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth

## 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: 26208844 - 91632 Wieseth**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Industriehalle mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4.043 m<sup>2</sup>.

Das Objekt wurde im Jahr 1995 errichtet und befindet sich in einem durchweg gepflegten Zustand. Es wurden stetig bis zuletzt in 2024 Modernisierungen durchgeführt, sodass der neue Eigentümer von einer zeitgemäßen Ausstattung profitieren kann.

Die Industriehalle sowie die zugehörigen Freiflächen bieten optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Anforderungen.

Herzstück der Immobilie ist die große Lagerhalle mit ca. 1.040 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Halle verfügt über zwei Rolltore, die sowohl das Ein- als auch das Auslagern von Waren oder Maschinen effizient ermöglichen. Angrenzend an die Halle stehen weitere Lagerräume zur Verfügung, die sich für unterschiedliche Nutzungszwecke eignen.

Des Weiteren beherbergt das Anwesen ein Bürogebäude mit einer Fläche von ca. 173 m<sup>2</sup>. Die Büroräume befinden sich im Erdgeschoss und sind teilweise möbliert. Zu den vorhandenen Möbelstücken zählen unter anderem Büroschreibtische und Stühle. Dies bietet optimale Voraussetzungen für einen sofortigen Start des Geschäftsbetriebs.

Im Obergeschoss des Gebäudes stehen sowohl ein Damen- als auch ein Herren-WC sowie separate Duschen zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich im Obergeschoss eine Einbauküche und weitere Lagerräume.

Eine Ölheizung (Erdtank) sorgt während der kühleren Monate für eine angenehme Beheizung des gesamten Komplexes.

Die Kunststoffisoliertglasfenster tragen gleichermaßen zur Energieeffizienz und zum modernen Standard der Immobilie bei. Insgesamt präsentiert sich das Anwesen in einem gepflegten Zustand. Bereits mehrfach wurden Modernisierungen durchgeführt, sodass die zukünftigen Nutzer von einem zeitgemäßen Ausstattungsniveau profitieren.

Vor der Lagerhalle stehen großzügige Stellplätze zur Verfügung, die ein komfortables Abstellen von Pkw oder Transportern ermöglichen. Die ausgedehnten Freiflächen rund um die Halle eröffnen zahlreiche Optionen, sowohl im Hinblick auf Nutzungsvielfalt als auch auf mögliche Erweiterungen oder Anpassungen an individuelle Anforderungen.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und bietet somit einen schnellen Übergang und unmittelbare Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich optimal für Unternehmen, die großzügige Lagerflächen, Büroräume und flexible Freiflächen an einem Standort vereinen möchten.

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein ausführliches Exposé mit bemaßten Grundrissen zu. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich persönlich einen umfassenden Eindruck dieser vielseitig nutzbaren Industriehalle mit Bürogebäude und großzügigen Außenflächen. Wir stehen Ihnen für Rückfragen und zur Terminvereinbarung

jederzeit gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth**

## Détails des commodités

Zusammengefasst einige Ausstattungsdetails:

- Bürogebäude mit ca. 173 m<sup>2</sup>
- Große Lagerhalle mit zwei großen Rolltoren und zwei kleinen Rolltoren
- Lagerfläche ca. 1040 m<sup>2</sup>
- Photovoltaikanlage
- Zusätzliche Lagerräume / Damen und Herren WC / Duschen und EBK im OG
- Stellplätze vor der Lagerhalle
- Öl-Zentralheizung (Erdtank)
- Teilweise möbliert (Büroschreibtische/Stühle)
- ab sofort verfügbar
- bereits mehrere Modernisierungen durchgeführt

2005 Wintergartenanbau

2008 Büroumbau mit Streicharbeiten

2010-2012 Innen/Außenanstrich Halle

2005 Photovoltaikanlage 43kWp

2015 Zweiter Büroumbau/Streicharbeiten

2017-2018 Neue Wasserfilter

2022 Öl-Erdtank prüfen/reinigen

2021 Neuer Wasserdurchlauferhitzer

2020 Austausch Energiesparpumpen

2022 Vordach Eingangsbereich

2023/2024 Neue Ölförderpumpe / Anstrich Büro

2024 Einbau LED-Leuchten

Dies ist nur ein kleiner Auszug. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit bemaßten Grundrissen zu. Verschaffen Sie sich einen Eindruck vor Ort und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

**CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth**

## **Tout sur l'emplacement**

**Wieseth liegt zentral zu den historischen Städten Ansbach, Feuchtwangen und Dinkelsbühl, am gleichnamigen Fluss Wieseth. Wir sind eine ländlich strukturierte Gemeinde mit mittelständischen Betrieben, Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften. Die Landwirtschaft wird ebenfalls noch im Neben- und Haupterwerb von verhältnismäßig vielen Betrieben ausgeführt. Unsere diversen Vereine veranstalten alljährlich viele Vereinsfeste und sorgen für ständige Aktivitäten.**

**Rad- und Wanderwege im ländlichen Gebiet und viel bewaldeter Fläche, der fränkische Karpfenweg mit vielen Fischteichen und die Möglichkeit zum Angeln sind nur einige Möglichkeiten sich zu erholen. Am Rande des fränkischen Seenlandes freuen wir uns über Gäste, welche ruhige Tage verbringen wollen.**

**Mit unserem neuen Kindergarten, der Grundschule und günstigem Bauland schaffen wir die besten Voraussetzungen für junge Leute und Familien. Wir stellen Gewerbeflächen zur Verfügung, welche gut erreichbar von der A6 und der A7 sind.**

**CODE DU BIEN: 26208844 - 91632 Wieseth**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26208844 - 91632 Wieseth**

## 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)**