

**Großhabersdorf**

????????? ?????????????????? ?????????? ?? ??????????  
?????????? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????!

Αριθμός ακινήτου: 25208743



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 690.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 690 m<sup>2</sup> • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.220 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

?? ??? ??????

?????? ????????	25208743	???? ??????	690.000 EUR
??????????	ca. 690 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	1970		
????? ????????????	8 x ??????????? ?????? ?????????????		
		????????? ???????	ca. 690 m <sup>2</sup>
		????????? ????????????	???????
		?????????????????????? ??????	ca. 690 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
???? ??????????	?????	???? ???????????	<b>1970</b>
?????????? ?????????????? ?????? ??	<b>10.09.2035</b>	?????? ?? ?? ?????????? ??????????????	
???? ??????????	?????		

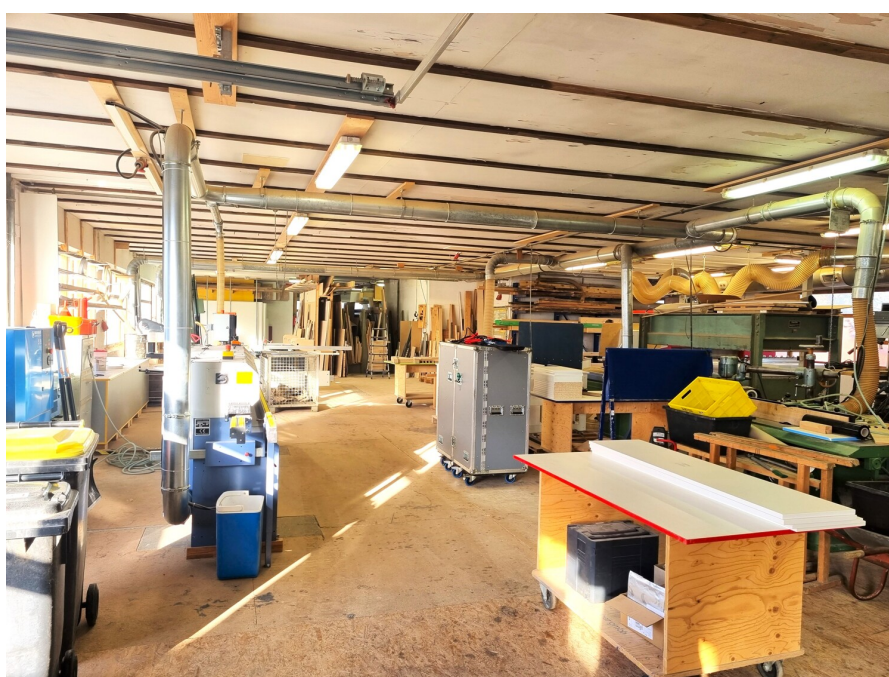
Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## ???

???? ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?? ??  
????????????? ?????: ????? ?? ?????????????????????? ?????????? ??????????, ????? ????? ??????????  
?????????? ??????? ??, ?????? ??????????? ??????????? ?? ?????????? ??????????? ??  
?????????????????? ??????. ?????????? ?? 1970, ?? ?????????? ??????????? ?? ??????? ??????????  
?????????????. ??????????? ?? ?? ??????????????? ?????????? ?????????? 2.220 ?., ????? ? ?????????  
????????????? ?????????? 690 ?.. ??????????? ??????????????????? ??????. ?? ??????? ?????????? ??  
????????? ?????????, ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ??????????? ?????? ?? ? ?????????  
?? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????????. ? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????  
?????????????? ??????????. ?????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????????, ??????????????? ??  
????????????????, ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????????? 240 ?.. ?????? ? ??????  
?????????? ?????? ??????????? ?? ?? ??????????? ?????????????? ?????????, ?????? ??????????, laminate  
?? ?????????, ??????????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??????????????. ?? ??????????? ?????  
?????????????????? ?????????????????? ?? ??????????????? ?????? ?????? ?????? ??????????????. ?? ?????  
????????????????? ?? ??????????? ?????? ? ?????????? ?????? ??????????????? ?????? ??????????????????,  
????????????????? ??????? ?????? ??????????????? ?? ??????????, ??????????????? ?? ??????????????????. ?????? ?????  
?????????????? ?? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????????, ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ??????  
?????????? ??????????? ?? ?????????????????? ?????????????????? - ?????? ?????????????? ?? ??????????????????  
?????????????????? ?? ??????????? ?????????????? - ??! ?????? ?? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????????? ?? ?  
?? ??????? ??????????????????? ?? ?? ?????????????? ??????????????? ??????????. ?????? ?????????????????????  
????????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??????????????  
????????????????? ?? ?????? ?????????????? ?? ??????? ?? ??????????. ? ?????????? ?????? ?? ?????????  
????????????????????, ?????????? ??????, ?? ?? ??????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????  
????????????????? ?????????????? ?? ??????? ?????????????? ?? ?? ?????????????????????? ?????????????????????? ??????. ?  
????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????????????? ??????????????????????  
????????????????????????? ?? ?????????????? ?????? ??????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ??????????????

**Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

**?????????????? ???? ????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

**???? ???? ???? ????????????**

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 Entwicklungsperspektiven in der Region sowie durch vorhandene Flächen Zukunftspotenzial.

**Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

**????? ????????????**

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Florian Wittmann**

---

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

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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