

Mitteleschenbach

Großes Wohn- und Gewerbeanwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten!

????????? ??????????: 25208799



www.von-poll.com

???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 633,29 m² • ?????????: 14 • ?????? ????: 1.531 m²

??????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

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

???????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25208799
???????????	ca. 633,29 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	14
????????????? ???	10
???????????	
???????????	4
????? ?????????????	1995
?????? ?????????????	4 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????

????? ???????	????????? ??????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	????????
?????????????????????? ??????	ca. 618 m ²
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ?????, ????????????????? ?????????, ?????????

??????? ???????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

????????????? ???????????

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	?????

???????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ?????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



???????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ?????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

???????



Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1995 präsentiert sich als vielseitige Immobilie im Herzen einer zentral gelegenen Ortschaft. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 633,29 m² bietet das Anwesen auf drei separaten Wohneinheiten und einer umfassenden Gewerbeinheit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Grundstücksfläche von ca. 1.531 m² sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 618,34 m² eröffnen weiteren Gestaltungsspielraum für individuelle Bedürfnisse.

Die Raumaufteilung besticht durch insgesamt 14 Zimmer, davon 10 Schlafzimmer, die flexible Nutzung sowohl für größere Familien als auch für die Unterbringung von Mitarbeitern ermöglichen. Vier gut ausgestattete Badezimmer sorgen zusätzlich für Komfort und reibungslose Abläufe im Alltag. Ein veredelter Rohbau im Dachgeschoss des Wohnhauses bietet Raum für die Realisierung eigener Vorstellungen oder für weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Immobilie gliedert sich in drei abgeschlossene Wohneinheiten sowie eine großzügige Gewerbeinheit, die bislang als Bäckerei genutzt wurde. Über dieser ehemaligen Gewerbefläche befindet sich aktuell eine separate Mitarbeiterwohnung – ideal für die Unterbringung von Personal oder als Raumreserve für familyäre Nutzungen. Diese Einheit muss renoviert werden. Der Wellnessbereich im Haus ist mit einer Sauna und einer großflächigen Dusche ausgestattet und lädt zur Entspannung ein. Ein gemütlicher Kamin im Wohnbereich sorgt für angenehme Stunden, während der lichtdurchflutete Wintergarten ebenso wie der innenliegende Gartenbereich einen harmonischen Übergang von Innen– und Außenbereich bieten.

Praktisch gestaltet zeigen sich auch die Parkmöglichkeiten: Neben einer großzügigen Doppelgarage stehen bis zu vier Carportstellplätze zur Verfügung. Zwei separate Ölzentralheizungen sichern sowohl den Wohn-, als auch den Gewerbebereich effizient und zuverlässig mit Wärme.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem gepflegten, soliden Standard, wobei sich das gesamte Objekt durch eine gut erhaltene Gesamterscheinung auszeichnet. Die zentrale Lage innerhalb der Ortschaft gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Anbindungen. Durch die vielseitige Nutzungsstruktur entsteht enormes Entwicklungspotenzial – sei es zur Erweiterung gewerblicher Aktivitäten, für Mehrgenerationenwohnen oder zur Verbindung von Arbeiten und Leben an einem

Standort.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Highlights und Möglichkeiten, die dieses außergewöhnlich vielseitige Anwesen bereithält. Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Begehung vor Ort.

??????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

???????????????? ???? ?????????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1.531m² Grundstücksfläche
- Ca. 633,29m² Wohnfläche
- Ca. 618,34m² Nutzfläche
- 14 Zimmer
- 4 Bäder
- Drei Wohneinheiten
- Eine große Gewerbeeinheit
- 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 Gewerbeeinheit

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.

??????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

????? ??????????????

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.

??????? ????????: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

????????????? ????????????????

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

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

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

www.von-poll.com