

Allersberg

# Ein Zuhause mit Perspektive! Großzügiges Wohnen trifft auf attraktive Gewerbefläche

????????? ??????????: 26431003

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 1.199.000 EUR • ??????????: ca. 176,9 m<sup>2</sup> • ?????????: 16 • ?????? ????: 2.530 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

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

??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ??? ??????

??????? ????????	26431003	???? ??????	1.199.000 EUR
??????????	ca. 176,9 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,00 % (inkl.
????????	16		MwSt.) des
????????	3		beurkundeten
???? ???????????	1998	????????	Kaufpreises
????? ????????????	5 x ????????? ???	????????	???????
	?????????????, 4 x	?????????????	
	????????????? ?????	????????????????????	ca. 265 m <sup>2</sup>
	?????????????, 2 x	??????	
	???????	???????	???????, ????????

??????? ??????????: 26431003 - 90584 Allersberg

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	27.01.2036	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	142.60 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	?????????????	E
		????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????





??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????



??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????





??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????



??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????





??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????



??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????





??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????





???????? ??????????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ?????????



??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????





??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????



??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ????????

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

???????? ??????????: 26431003 - 90584 Allersberg

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





## Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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



??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

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

Diese besondere Immobilie verbindet komfortables Wohnen mit flexiblen Gewerbeflächen und eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Wohnen:

Die Wohneinheit überzeugt durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine geräumige Diele mit Zugang zum weitläufigen Wohnbereich, einem separaten Gäste-WC, einem Abstellraum sowie dem Keller. Das große Wohnzimmer mit beeindruckender Galerie schafft ein offenes und lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Über eine viertelgewendelte Granittreppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit einer hellen Küche, einem großzügigen Esszimmer und einer praktischen Speisekammer. Das Esszimmer ist offen zur Galerie gestaltet und bietet einen Blick in den Wohnbereich. Ein Gästebad mit Dusche, ein großes Kinderzimmer mit Westbalkon sowie ein flexibel nutzbares Gästezimmer bieten viel Platz. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Eckbadewanne, Sauna, Solarium und Doppelwaschbecken bildet eine private Wellness-Oase und verfügt über einen direkten Zugang zum Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Ein Hausarbeitsraum sowie eine südseitige Loggia runden das Raumangebot ab.

Der äußerst gepflegte Garten mit gewachsenem Baum- und Strauchbestand bietet Ruhe und Privatsphäre. Eine windgeschützte, überdachte Südterrasse mit direktem Zugang zum Wohnbereich lädt zum Verweilen ein. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, ein Carport mit fünf Stellplätzen sowie vier weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Der überdachte Glaseingang ermöglicht einen wettergeschützten Zugang zur Immobilie.

Gewerbe:

Die großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über eine Nutzfläche von ca. 190,28 m<sup>2</sup> und ist derzeit bis August 2026 vermietet. Der Zugang erfolgt über einen separaten Eingang auf der Nordseite. Die Einheit umfasst ein großes Büro, sechs weitere Gewerberäume, einen Abstellraum, eine Umkleide, getrennte Damen- und Herren-WCs sowie einen Aufenthaltsraum mit Zugang zu einem südlich gelegenen Freisitz. Die zugehörigen Kellerräume sind bequem über das Treppenhaus erreichbar.

Das Obergeschoss der Gewerbeinheit bietet eine Fläche von ca. 69,68 m<sup>2</sup> und ist ebenfalls über einen separaten nördlichen Eingang zugänglich. Hier stehen drei helle und gut geschnittene Büroräume mit angenehmen Lichtverhältnissen zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine moderne Küche sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Dusche und WC. Zwei Balkone – ein Nord- und ein Südbalkon – bieten zusätzlichen Freiraum.

#### Keller:

Das Kellergeschoss ist vollständig unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Großer Schulungsraum mit Küchenzeile und Bar. Weiterhin verfügt die Immobilie über einen großen Technik- und Anschlussraum. Sieben zusätzliche Kellerräume bieten reichlich Stauraum und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein sehr gepflegtes, luxuriöses Wohnhaus in attraktiver Lage mit Gewerbe zum Eigennutz oder Vermietung zu erwerben.

Wünschen Sie eine Besichtigung vor Ort? Melden Sie sich jederzeit gerne für eine Terminvereinbarung.

??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

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

Grundstücksgröße: ca. 2530 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Luxuriöses Einfamilienhaus und Gewerbe - zur Eigennutzung oder Vermietung

Wohnfläche Haus: ca. 176m<sup>2</sup> - 5 Zimmer

Gewerbefläche: ca. 259m<sup>2</sup> - 11 Zimmer

Vollunterkellert - auch die Gewerbeeinheit - insgesamt ca. 265m<sup>2</sup> Kellerfläche - 8 Zimmer

Große Doppelgarage

Carport für 5 PKWs

Großer Garten

Großzügige Freisitzflächen

Sauna und Solarium



??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

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

Die Immobilie befindet sich in Allersberg, einem attraktiven Markt im Landkreis Roth, der naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung verbindet.

Die Lage überzeugt durch ein außergewöhnlich hohes Freizeit- und Erholungspotenzial. Der Rothsee befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten erreichbar. Er zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region und bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport, Entspannung und Naturgenuss.

Ob Baden, Segeln, Stand-up-Paddling oder entspannte Spaziergänge entlang der Uferwege – der Rothsee ist ein ganzjähriges Freizeitparadies. Rund um den See laden weitläufige Rad- und Wanderwege zu ausgedehnten Touren ein und verbinden Naturerlebnis mit aktiver Erholung. Mehrere Strände, Liegewiesen sowie gastronomische Angebote sorgen für Urlaubsgefühl direkt vor der Haustür.

Darüber hinaus bietet Allersberg selbst ein reges Vereinsleben, Sportanlagen sowie zahlreiche kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen. Die umliegende fränkische Landschaft mit Wäldern und Feldern schafft ideale Bedingungen für Naturliebhaber, Familien und alle, die einen aktiven Lebensstil schätzen.

Allersberg liegt verkehrsgünstig zwischen Nürnberg und Ingolstadt und ist ideal für Pendler. Über die nahegelegene Autobahn A9 (Anschlussstelle Allersberg) erreichen Sie die Metropolregion Nürnberg in ca. 25–30 Minuten, Ingolstadt in etwa 30 Minuten.

Ein besonderer Vorteil ist der Bahnhof Allersberg (ICE-Anbindung): Von hier aus gelangen Sie mit dem Regional- oder ICE-Verkehr schnell und bequem nach Nürnberg, München oder Ingolstadt – der Nürnberger Hauptbahnhof ist in rund 15 Minuten erreichbar.

??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

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

**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.

??????? ???????: 26431003 - 90584 Allersberg

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

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

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

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

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