

Burgoberbach

## Lakó- és kereskedelmi épület keresett helyen, jó hosszú távú megtérüléssel

VP azonosító: 25208689



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

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 439,94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 1.087 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Áttekintés

VP azonosító	25208689
Hasznos lakótér	ca. 439,94 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	15
Hálósobák	4
Fürdoszobák	5
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	8 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs

Vételár	799.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 150 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	96.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.04.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965



VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



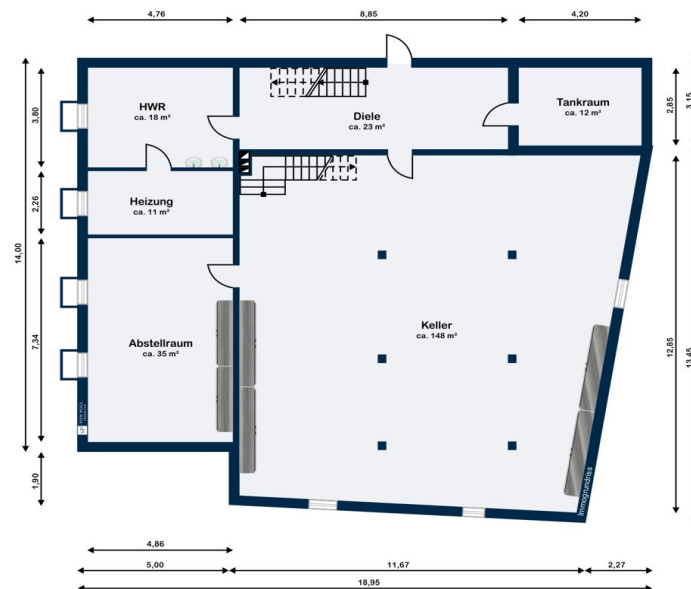
VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



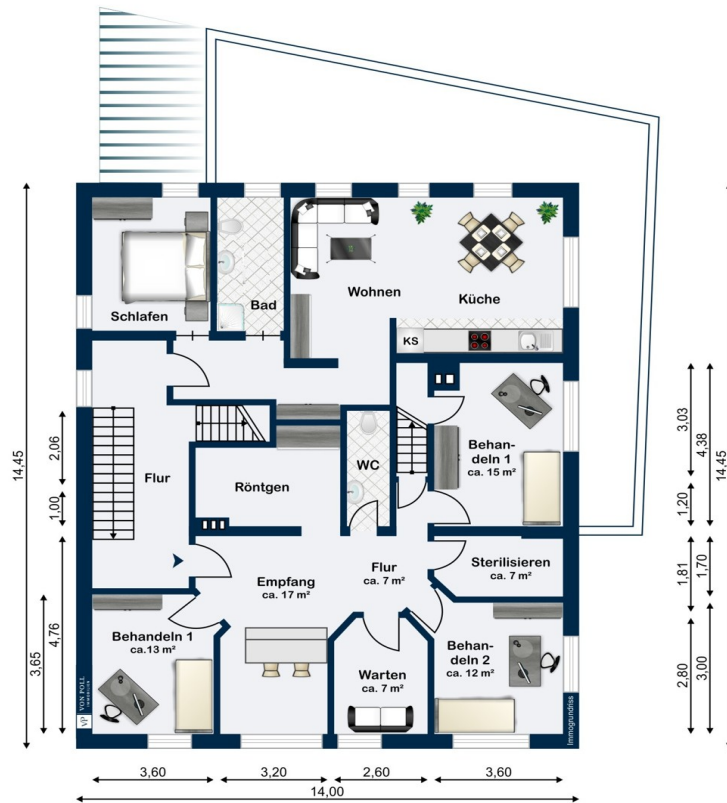
VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

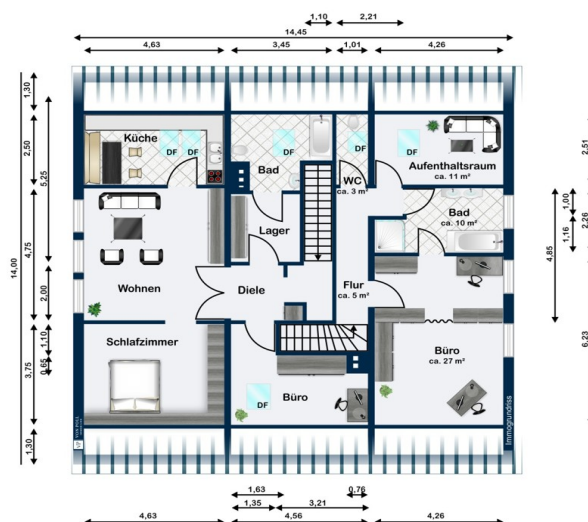
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Az első benyomás

Eladó egy 1965-ből származó, jól karbantartott lakó- és kereskedelmi épület, amely mind méretével, mind Burgoberbach központi elhelyezkedésével lenyűgöző. Körülbelül 440 m<sup>2</sup> lakó- és hasznos alapterületével, egy nagy, körülbelül 1087 m<sup>2</sup>-es telken, ez az ingatlan változatos felhasználási és bérbeadási lehetőségeket kínál. Az épület 15 arányos szobát és 5 modern fürdőszobát foglal magában, több szinten elosztva. Különösen figyelemre méltó a tágas, világos elrendezés, amely számos lehetőséget kínál lakó- vagy kereskedelmi célú felhasználásra. A folyamatos karbantartás kiváló állapotban tartotta az ingatlant. A 2014-ben telepített modernizált olajtűzelésű központi fűtési rendszer hatékony fűtést biztosít. A lapostetőt is ekkor korszerűsítették, és most egy nagy tetoterasszal rendelkezik, amely további kültéri lakóteret biztosít. További praktikus elony az ingatlan saját kútja, amely kiegészíti a vízellátást. Négy garázshely és további nyolc parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára. Ez a nagyvonalú parkolási lehetőség vonzóvá teszi az ingatlant a bérlok szélesebb köre számára. Továbbá a meglévő bérloki bázis pénzügyileg stabil, egyes bérlok hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ami növeli a bérleti díjbevételek biztonságát és stabilitását. Az ingatlan kiváló infrastruktúrával és a város központi elhelyezkedésével rendelkezik, így a lakosok gyorsan hozzáférhetnek minden alapvető szolgáltatáshoz és kényelmi felszereléshez. Ezek a tényezők pozitívan járulnak hozzá az ingatlan kihasználtsági arányához és élénkségéhez. Vonzó megtérülésével ez a vegyes funkciójú épület érdekes lehetőséget kínál. A stabil bérbeadásra alkalmas terület és a központi elhelyezkedés stabil jövedelemforrást kínál, amely vonzó mind a hosszú távú befektetők, mind a tulajdonos-lakók számára. Ez az ingatlan stabil befektetést kínál Burgoberbach szívében, mind személyes használatra, mind jövedelmező bérbeadási lehetőséggént. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhassa meg az ingatlan tulajdonságait és lehetőségeit. Várjuk megkeresését, és bármikor elérhetőek vagyunk további információkért.

**VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Részletes felszereltség

Hier weitere Details im Überblick zusammengefasst:

- Ca. 440 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Ca. 1.087 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Vier Garagenplätze, sowie 8 Stellplätze
- Solventes Mieterklientel - teilweise lange Vertragslaufzeit
- Ideale Infrastruktur
- Lichtdurchflutete, großzügige Gestaltung
- Top Lage im Zentrum der Ortschaft
- Modernisierte Ölzentralheizung aus 2014
- Große Dachterrasse
- Gute Rendite - interessante Kapitalanlage

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser renditestarken Kapitalanlage in top Lage Burgoberbachs. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität des Angebots vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Minden a helyszínról

Die rund 3.500 Einwohner zählende Gemeinde Burgoberbach liegt ca. 9 km südlich von Ansbach. Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 13 und zur Autobahn A6 verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Sie finden in Burgoberbach sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B: Bäcker, Metzger, Lebensmittel-Discounter sowie verschiedene Gaststätten, Restaurants und eine Tankstelle. Die hausärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis am Ort gegeben, ebenso ist ein Zahnarzt ansässig, eine Apotheke und zwei Physiopraxen. Außerdem sind in Burgoberbach zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Das Fränkische Seenland ist mit dem Auto innerhalb einer halben Stunde gut zu erreichen. Die Ausläufer des Seenlandes sogar noch schneller. Vereine und Institutionen bieten außerdem ein attraktives Freizeitprogramm.

Die nur 10 Fahrminuten entfernte Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 184.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 35 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Verschiedene Theaterbühnen, Museum, Ausstellungen und historische Bauwerke bieten ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot. Dies alles mit dem landschaftlich reizvollen Umland, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten schaffen im Ansbacher Landkreis eine attraktive Lebensqualität.



VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.4.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 96.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

VP azonosító: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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