

Oberdachstetten

# Reprezentatív kereskedelmi épületek rengeteg térrel és néhány kiemelt funkcióval!

VP azonosító: 25208726



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

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 2.617 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

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

VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## Áttekintés

VP azonosító	25208726	Vételár	1.250.000 EUR
Építés éve	2025	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Parkolási lehetőségek	7 x Felszíni parkolóhely	Teljes terület	ca. 1.013 m <sup>2</sup>
		Kivitelezési módszer	Fakeret
		Kereskedelmi terület	ca. 1013.25 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 1013 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

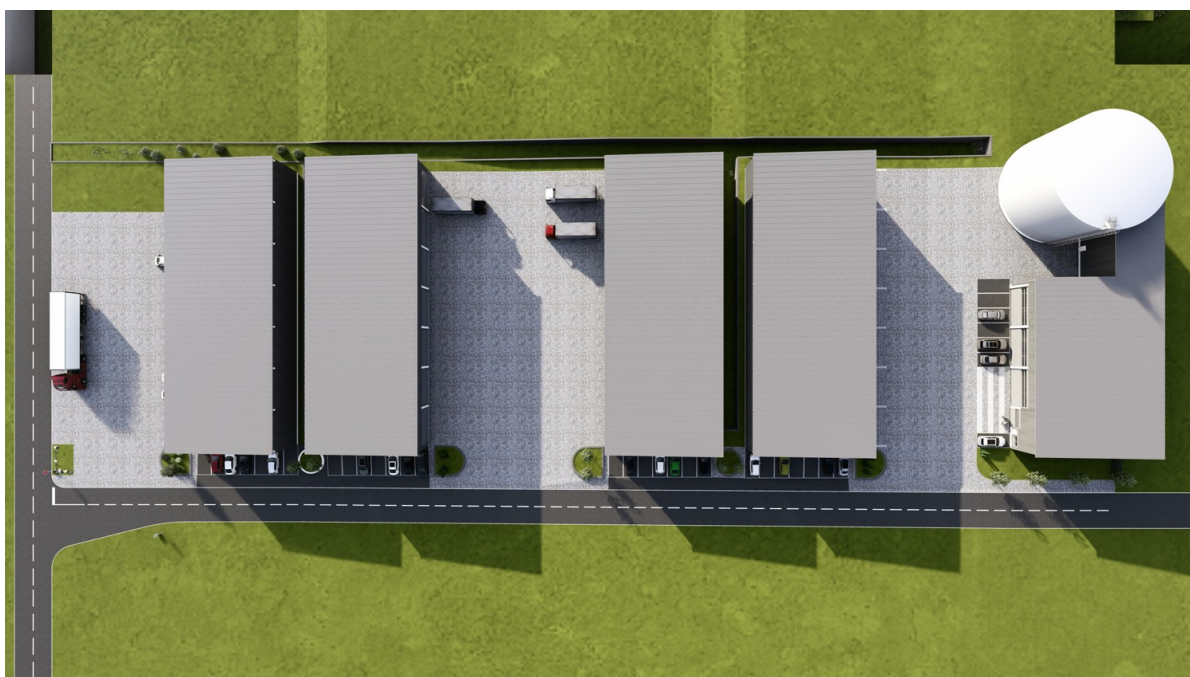
## Az ingatlan





VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## Az első benyomás

Bemutatunk egy kiváló minőségű, tervezett ipari épületet, amely egy körülbelül 2617 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken található. Ez a jövőbe mutató ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál a modern és korszerű infrastruktúrát értékelő vállalatok számára. Az ingatlan a B13-as autópálya közelében található, kényelmes elhelyezkedésének köszönhetően optimális feltételeket biztosít logisztikai, termelési vagy raktározási tevékenységhez. Az ipari épület építése 2025-re várható, és jelenleg a tervezési fázisban van. A körülbelül 1013 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű épület bőséges teret kínál az egyedi kialakítási lehetőségekhez. Az eresz magassága 7,71 m, az épület szélessége 19,90 m, hossza pedig 53,10 m. Az elsődleges tartószerkezet robusztus lucfenyőből (ragasztott rétegelt fa) áll, míg a tető- és falburkolat 100 mm vastag szendvicspanelekből készült. Az épület hét elektromos működtetésű Hörmann ipari szekcionált kapuval (6,50 m x 4,50 m) van felszerelve a könnyű be- és kirakodás érdekében. A Hörmann NT 60 oldalsó bejáratú ajtók kényelmes hozzáférést biztosítanak. A hőcserélővel és átadóállomással ellátott távfűtési csatlakozás megbízható hőellátást biztosít. Választhat padlófűtés és kényszerleghétfűvű fűtési rendszer között. A víz- és csatornacsatlakozások, valamint az alapvető elektromos hálózat, beleértve a belső és külső világítást, az ajtócsatlakozásokat, a konnektorokat, a világítást és a nagyfeszültségű áramot, a méretábrát és a potenciálkiegyenlítést is rendelkezésre állnak. Az elektromos hálózat szükség esetén a felhasználó egyedi igényeihez igazítható. Telefon- és internet-hozzáférés is rendelkezésre áll. Az udvar és a bejáratok áteresztő burkolattal vannak ellátva, amely akár 40 tonna forgalomhoz is alkalmas. A burkolat 10 cm vastag és szürke, a parkolóhelyek pedig színezettek. A vízelvezetést esővíz-visszatartó árkok biztosítják, ami hatékony és környezetbarát vízgazdálkodást tesz lehetővé. Egyedi belsőépítészeti lehetőségek az épületszerkezet elkészülte előtt és után is. A nyitott csarnokterületek mellett az iroda-, pihenő- és műszaki helyiségek, valamint a csarnok válaszfalai teljes mértékben az Ön igényei szerint tervezhetők és valósíthatók meg. Az építkezés megkezdése előtt híddaru is telepíthető. Magasabb tűzvédelmi követelmények esetén F30-ra történő bővítés is lehetséges. Fotovoltaikus rendszer telepítése is bármikor szóba jöhet. Minden csarnok saját, különálló telken található, így nagyobb függetlenséget biztosít. Szeretettel meghívjuk Önt egy személyes konzultációra, hogy felfedezhesse ennek a kivételes ingatlannak a sokszínű lehetőségeit. Csatunk készséggel áll rendelkezésére további információkkal és kérdéseivel kapcsolatban. Időpontfoglalás céljából kérjük, forduljon hozzánk bizalommal.



VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## Részletes felszereltség

Nachfolgend einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 2617m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 1013m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Traufhöhe: 7.71m
- Breite: 19.90m
- Länge: 53.10m
- Primärträgerwerk: Fichte Brettschichtholz (BSH)
- Dach- und Wandverkleidung: Sandwichblech 100mm
- 7 Hörmann Industriesectionaltore 6.50m \* 4.50m elektrisch
- Nebeneingangstüren von Hörmann NT 60
- Nahwärmeanschluss mit Wärmetauscher und Übergabestation
- Wahlweise Fußbodenheizung oder Warmluftgebläse
- Wasser und Kanalanschluss vorhanden
- Elektro: Grundinstallation (Beleuchtung Innen/Außen, Toranschlüsse, Steckdoseninstallation, Licht-/Starkstrom, Zählerfeld, Potentialausgleich)
- Je nach Nutzung kann Elektroinstallation angepasst werden
- Telefon und Internetzugang vorhanden
- Hof und Zufahrtsflächen versickerungsfähig gepflastert
- Pflasterstärke 10cm in Grau
- Parkflächen farbig abgesetzt
- Schwerlastverkehr geeignet (40t)
- Entwässerung über Regenrückhaltegräben
- Individuelle Innengestaltung jederzeit vor und nach Rohbaufertigstellung möglich (Büro-, Aufenthalts-, und Technikräume, sowie Hallenunterteilung)
- Vor Baubeginn kann Hallenkran installiert werden
- Brandschutz: F30 - sollte mehr nötig sein, vor Baubeginn möglich
- Aufrüstung mit PV jederzeit möglich
- Jede Halle steht auf eigenem Grundstück

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser projektierten Industrie- und Gewerbehallen für die verschiedensten Nutzungsmöglichkeiten. Hier genießen Sie alle Annehmlichkeiten einer modernen, zeitgemäßen und technisch voll ausgestatteten Halle in günstiger Verkehrslage nahe der B13. Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich von den Möglichkeiten bei einem persönlichen Beratungsgespräch. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten**

## Minden a helyszínról

Oberdachstetten liegt am nördlichen Rand des Landkreises Ansbach im Regierungsbezirk Mittelfranken, wo sich B13 und die „Hochstraße“, der alte Handelsweg von Rothenburg o.d.T. nach Nürnberg, kreuzen. Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage sind von Oberdachstetten aus die weiteren Sehenswürdigkeiten des Naturparks Frankenhöhe und der Städte Rothenburg o.d.T., Bad Windsheim und Ansbach gut zu erreichen.

Verkehrsgünstig unmittelbar an der B13 (Würzburg - München) gelegen, sind von Oberdachstetten aus die nächstgrößeren Städte gut zu erreichen (Nürnberg 55 km, Würzburg 59 km, Ansbach 18 km, Rothenburg o.d.T. 23 km - nächste BAB-Auffahrt (Bad Windsheim, A7) 15 km)

Oberdachstettens Bahnhof liegt an der DB-Hauptstrecke Würzburg - München mit täglich jeweils über 20 Zügen von und nach Ansbach (11 Minuten) und Würzburg (50 Minuten). Vom Bahnhof fahren auch die Buslinien nach Ansbach und Rothenburg o.d.T. ab.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Bäcker und Metzger vorhanden. Die Praxiseröffnung eines Allgemeinarztes ist für 2027 geplant. Oberdachstetten verfügt über zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Lehrberg und Ansbach.

Oberdachstetten bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, einen Badeweiher mit Jugendzeltplatz und pflegt ein vielfältiges Vereinsleben wie z. B. Gesangs- und Schützenverein, Posaunenchor und Fußballclub.



VP azonosító: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## További információ / adatok

**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: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

## 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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