

Großhabersdorf

# Tágas üzlethelyiség változatos felhasználási lehetőségekkel és további potenciállal!

VP azonosító: 25208743



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

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 690 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 2.220 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

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

VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25208743                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 690 m <sup>2</sup>   |
| Építés éve            | 1970                     |
| Parkolási lehetőségek | 8 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 749.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 690 m <sup>2</sup>                                                    |

VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                             | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint | 1970                       |

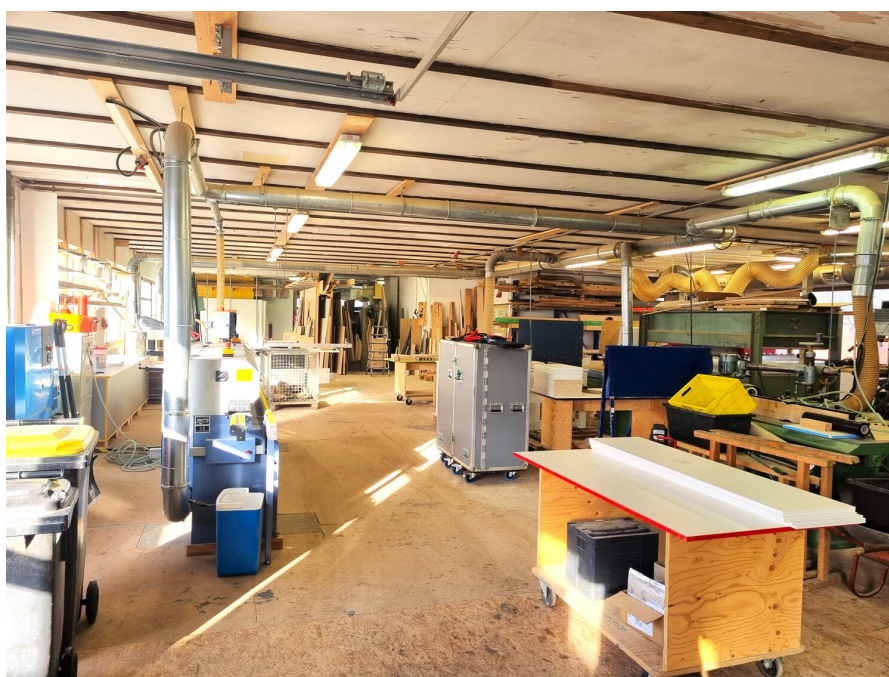
VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Az első benyomás

Üdvözljük egy vonzó lehetőségben egy keresett helyen, egy patinás városban: Ez a jól karbantartott kereskedelmi ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségeinek köszönhetően különösen alkalmas magánbefektetők és projektfejlesztők számára. Az 1970-ben épült ingatlan kiváló állapotban van. Egy lenyűgöző, körülbelül 2220 m<sup>2</sup>-es telken fekvő raktár körülbelül 690 m<sup>2</sup> sokoldalúan használható kereskedelmi területet kínál. Az épület teljes pincével rendelkezik, amely további tárolási és tárolóhelyet biztosít a különböző vállalkozások egyedi igényeinek kielégítésére. A raktár világos és jól szervezett elrendezéssel rendelkezik: A tágas termelési, raktározási és muhelyi területek mellett egy különálló, körülbelül 240 m<sup>2</sup>-es irodaterület is található benne. Ez az irodaterület különféle padlóburkolatokkal, többek között járólappal, laminált padlóval és szőnyegpadlóval lett ellátva, kellemes munkakörnyezetet teremtve. A helyszíni mosdók biztosítják a szükséges kényelmet a munkahelyen. Az ingatlan további előnye a bőséges parkolási lehetőség a helyszínen, amely elegendő parkolási lehetőséget biztosít az ügyfelek, az alkalmazottak és a beszállítók számára. Egyes funkciójú területen való elhelyezkedésének köszönhetően az ingatlan széleskörű felhasználási lehetőségeket kínál a jövőbeli bérlok számára – a kereskedelmi és ipari vállalkozásoktól a szolgáltatókig –, ezért jelenleg bérbe adják, így vonzó befektetési lehetőségként is szolgál. További jellemzői közé tartozik a robusztus szerkezet és a meglévő központi fűtési rendszer, amely a hidegebb hónapokban megbízhatóan fűti az egész épületet. A világos helyiségek, a karbantartott állapot és a funkcionális jellemzők lehetővé teszik az ingatlan azonnali beköltözését és használatát. Az épület szilárd szerkezetét nem utolsósorban a rendszeres karbantartás biztosítja. Az ingatlan keresett helyen található, jó kapcsolatokkal a regionális közlekedési útvonalakkal. A környék élénk környezetet kínál a sikeres üzleti tevékenységekhez, és kellemes keveréke a lakó- és kereskedelmi ingatlanoknak.

**VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## További információ / adatok

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 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: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## 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)