

Mitteleschenbach

# Nagy lakó- és kereskedelmi ingatlan sokrétu hasznosítási lehetőségekkel!

VP azonosító: 25208799



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 633,29 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 1.531 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

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

VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Áttekintés

VP azonosító	25208799
Hasznos lakótér	ca. 633,29 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	14
Hálósobák	10
Fürdoszobák	4
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	4 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 618 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

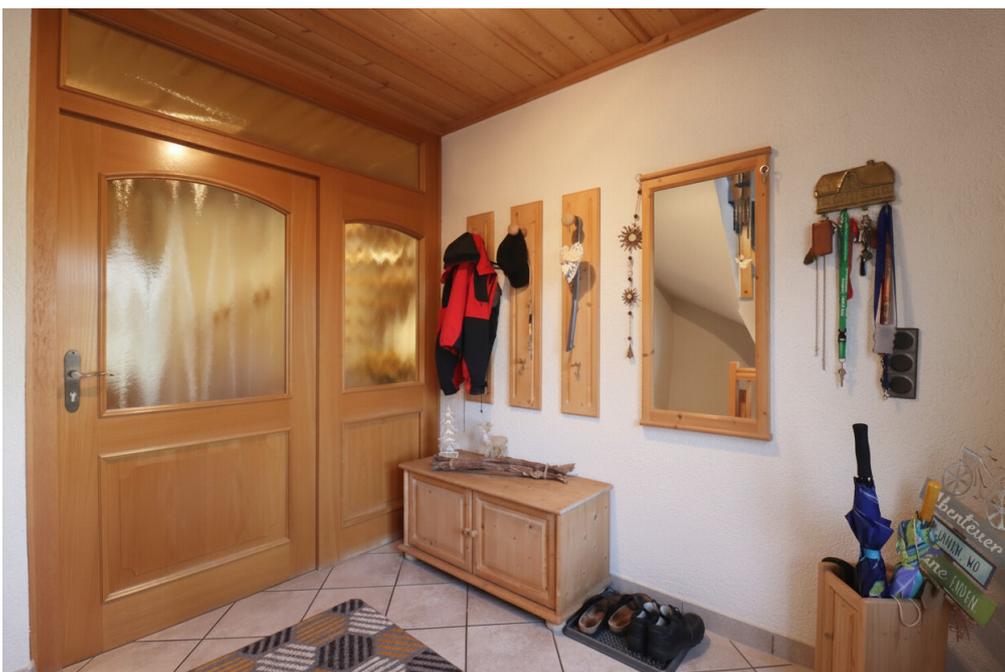
VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



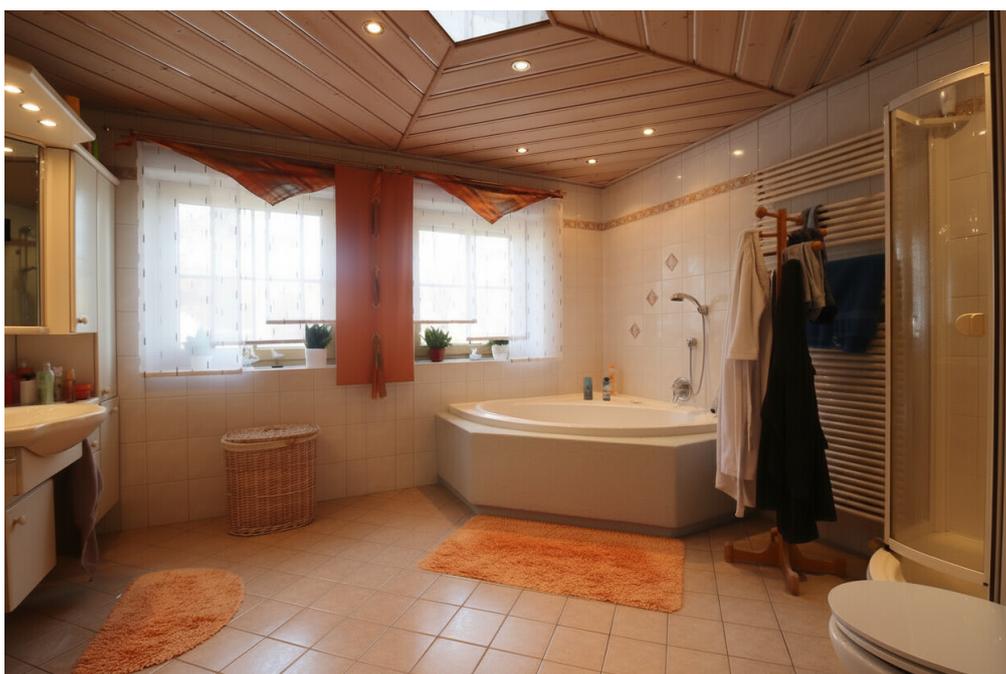
VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



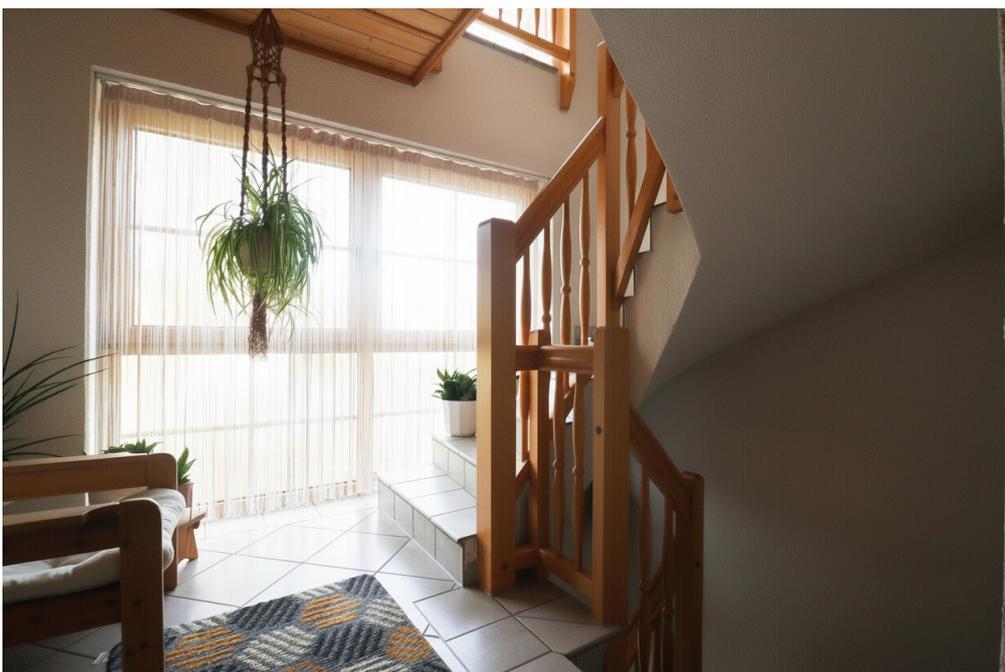
VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



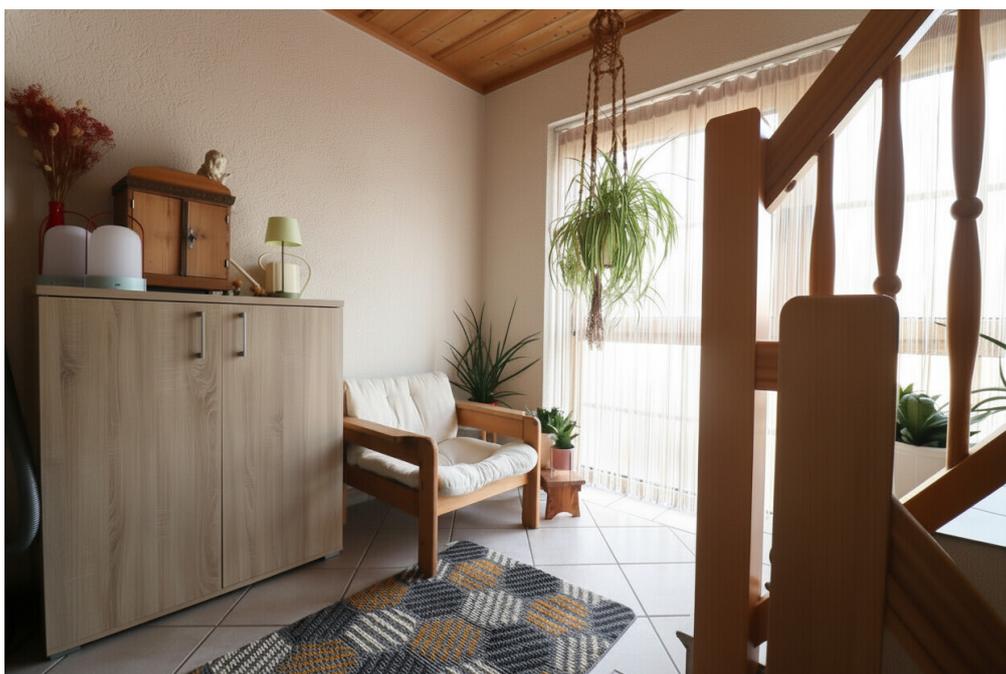
VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



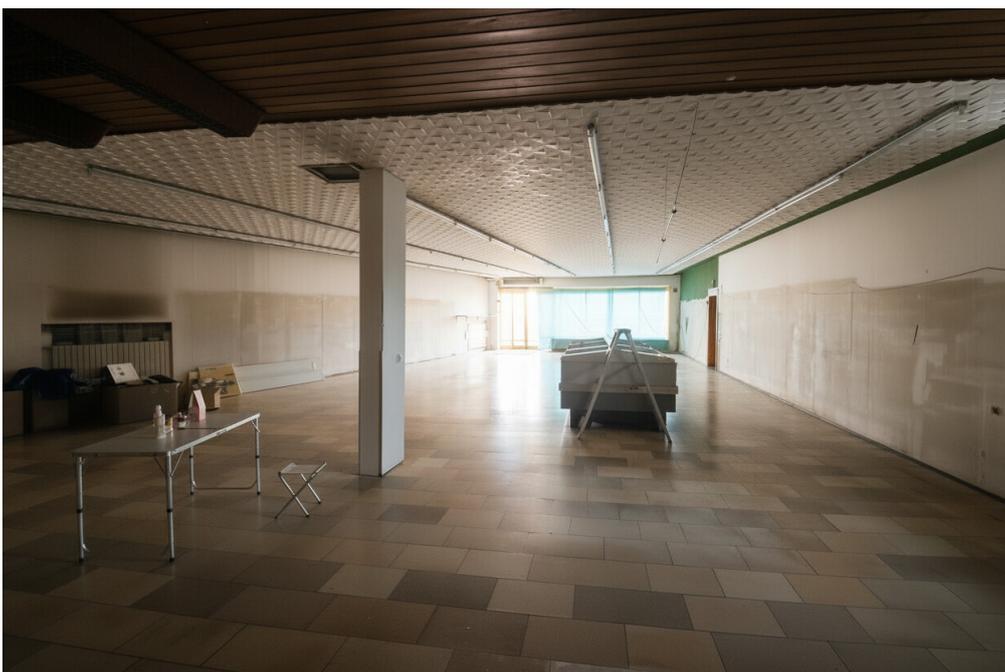
VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan



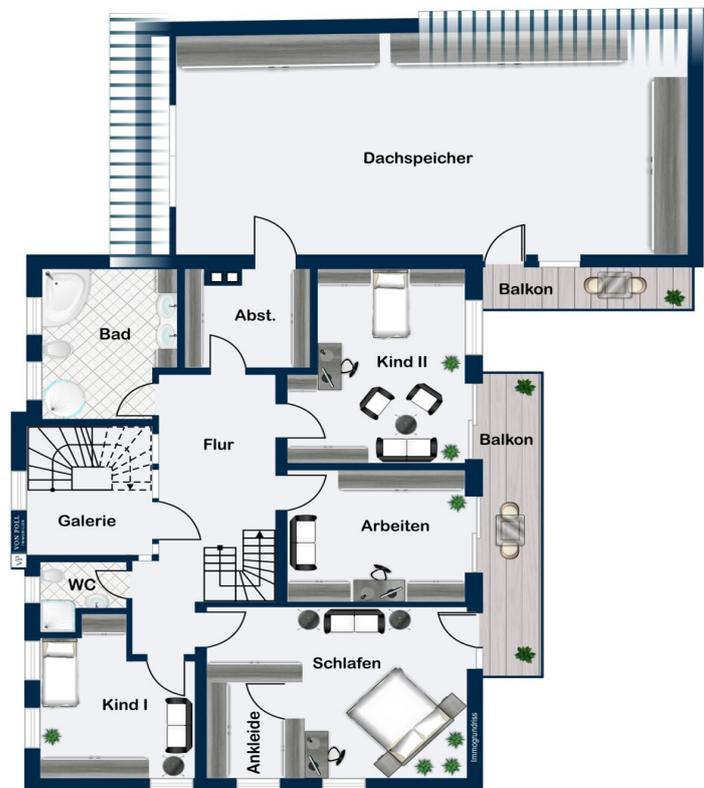
VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az ingatlan

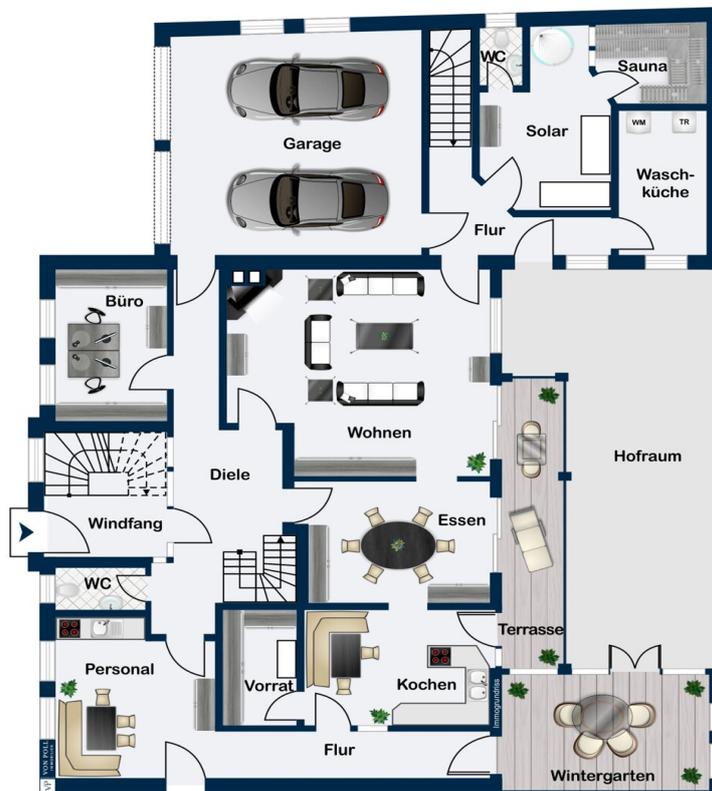


VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Alaprajzok



Obergeschoss



Erdgeschoss



**Kellergeschoss**

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

VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1995-ben épült, vegyes funkciójú épület sokoldalú ingatlanként kínálja magát egy központi fekvésű város szívében. A tágas, körülbelül 633,29 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel az ingatlan számos lehetőséget kínál az egy fedél alatti életre és munkavégzésre, három különálló lakóegységgel és egy tágas üzlethelyiséggel. A körülbelül 1531 m<sup>2</sup>-es telekméret és a további, körülbelül 618,34 m<sup>2</sup>-es hasznos terület további lehetőségeket kínál az egyéni igények kielégítésére. Az elrendezés összesen 14 szobával, köztük 10 hálószobával rendelkezik, így rugalmasan használható nagyobb családok vagy alkalmazottak elhelyezésére. Négy jól felszerelt fürdőszoba biztosítja a kényelmet és a zökkenőmentes mindennapokat. A lakóépület tetotérében található kész héj teret biztosít saját elképzelések megvalósításához vagy további fejlesztésekhez. Az ingatlan három önálló lakóegységre és egy tágas üzlethelyiségre oszlik, amelyet korábban pékségként használtak. E korábbi üzlethelyiség felett jelenleg egy különálló személyzeti lakás található – ideális alkalmazottak elhelyezésére vagy családi használatra. Ez az egység felújításra szorul. A ház wellness részlege szaunával és tágas zuhanyzóval csábít a kikapcsolódásra. A nappaliban hangulatos kandalló gondoskodik a kellemes órákról, míg a világos télikert és a zárt kert harmonikus átmenetet biztosít a beltér és a kültér között. A parkolás is kényelmesen megoldott: a tágas dupla garázs mellett akár négy kocsibeálló is rendelkezésre áll. Két különálló olajtüzelésű központi fűtés biztosítja a hatékony és megbízható fűtést mind a lakó-, mind az üzleti területeken. Az ingatlan jól karbantartott, szilárd kivitelezési színvonallal büszkélkedhet, és az egész épületet kiváló általános állapot jellemzi. A faluban belüli központi elhelyezkedése könnyű hozzáférést biztosít minden fontos szolgáltatáshoz és közlekedési kapcsolathoz. A sokoldalú felhasználási szerkezet hatalmas fejlesztési potenciált kínál – legyen szó akár kereskedelmi tevékenység bővítéséről, többgenerációs lakókörnyezet kialakításáról, vagy a munka és a magánélet egy helyen történő összekapcsolásáról. Gyozodjon meg saját szemével a számos kiemelt jellemzőről és lehetőségről, amelyet ez a kivételesen sokoldalú ingatlan kínál. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Várjuk érdeklődését és az ingatlan közös megtekintésének lehetőségét.

VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1.531m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 633,29m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 618,34m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Minden a helyszínról

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 liebenswerte 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.

VP azonosító: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## 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)