

Burgoberbach

## Edificio residenziale e commerciale in una posizione ricercata con buoni rendimenti a lungo termine

Codice oggetto: 25208689



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 439,94 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.087 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## A colpo d'occhio

|                     |  |
|---------------------|--|
| Codice oggetto      | <b>25208689</b>                              |
| Superficie netta    | <b>ca. 439,94 m<sup>2</sup></b>              |
| Tipologia tetto     | <b>a due falde</b>                           |
| Vani                | <b>15</b>                                    |
| Camere da letto     | <b>4</b>                                     |
| Bagni               | <b>5</b>                                     |
| Anno di costruzione | <b>1965</b>                                  |
| Garage/Posto auto   | <b>8 x superficie libera,<br/>4 x Garage</b> |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | <b>799.000 EUR</b>   |
| Compenso di mediazione | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Stato dell'immobile    | <b>Curato</b>  |
| Tipologia costruttiva  | <b>massiccio</b>   |
| Superficie lorda       | <b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>   |
| Caratteristiche        | <b>Terrazza, Cucina componibile</b>  |

Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 96.20 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.04.2028           | Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                             |

Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



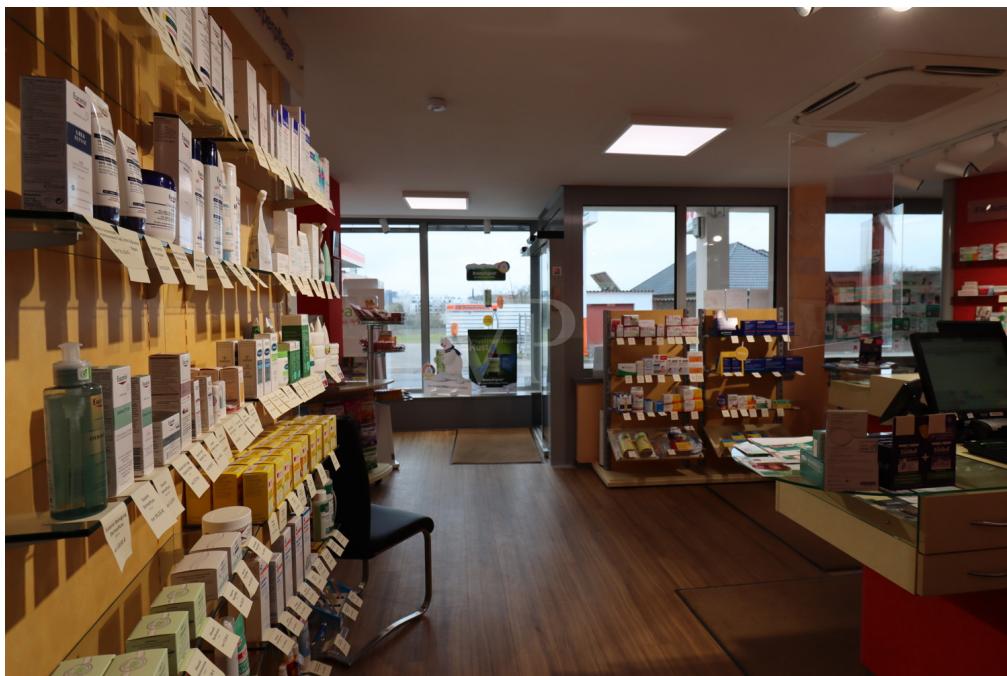
Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



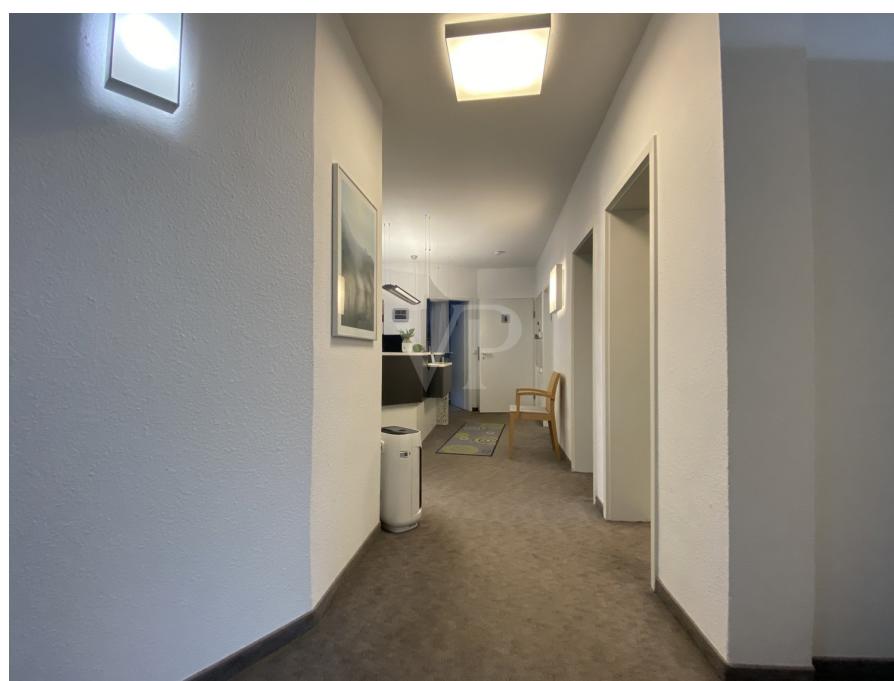
Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



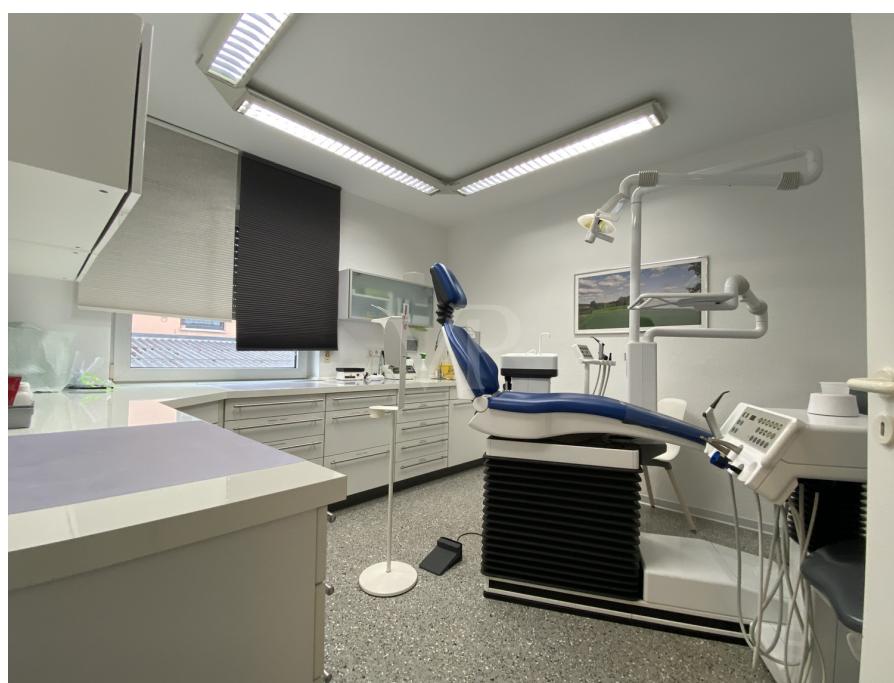
Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## La proprietà



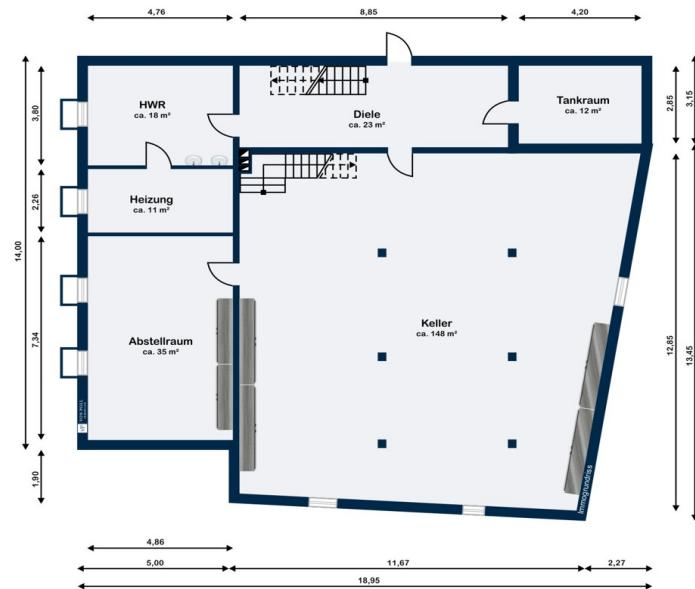
Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

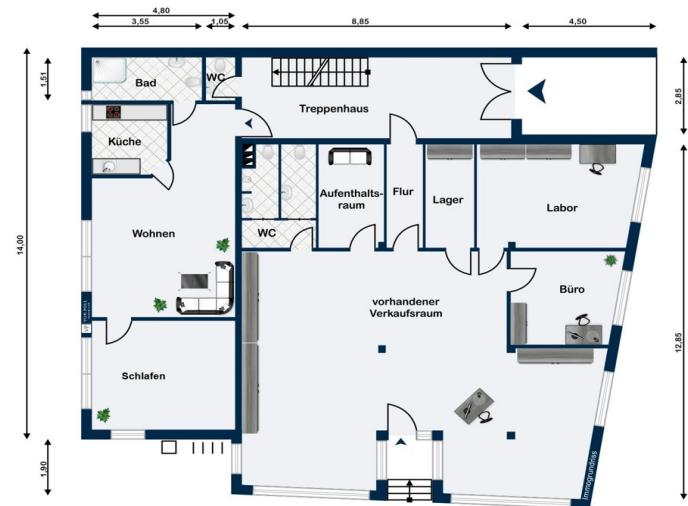
## La proprietà

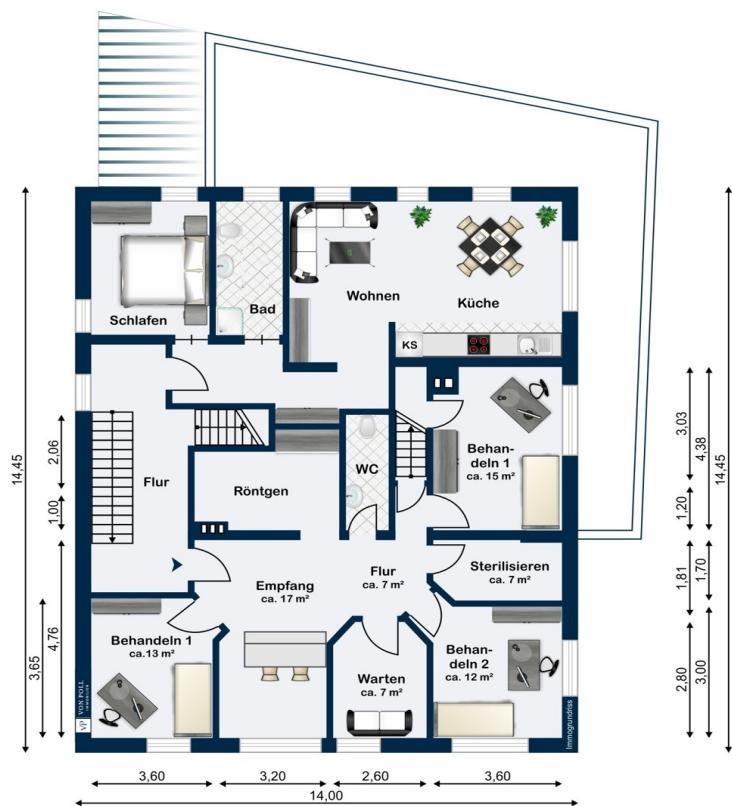


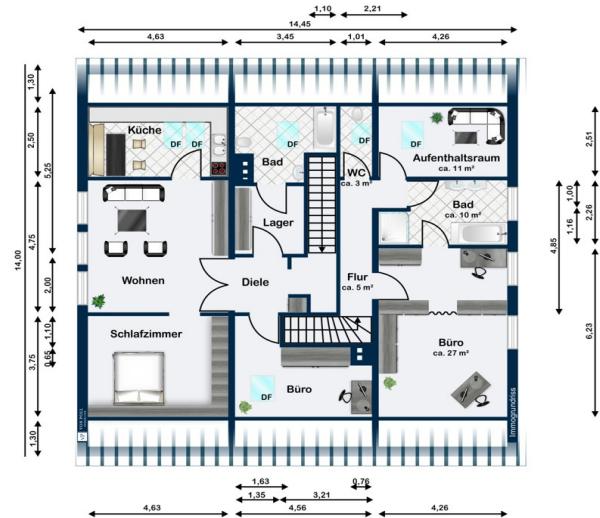
Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Una prima impressione

In vendita un edificio residenziale e commerciale ben tenuto, risalente al 1965, che colpisce sia per le sue dimensioni che per la sua posizione centrale a Burgoberbach. Con circa 440 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e utilizzabile su un ampio terreno di circa 1.087 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre diverse possibilità di utilizzo e locazione. L'edificio comprende 15 locali ben proporzionati e 5 bagni moderni, distribuiti su più piani. Particolarmente degna di nota è la disposizione spaziosa e luminosa, che offre una varietà di opzioni per uso residenziale o commerciale. La manutenzione costante ha mantenuto l'immobile in ottime condizioni. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio modernizzato, installato nel 2014, garantisce un riscaldamento efficiente. Anche il tetto piano è stato modernizzato in quel periodo e ora dispone di un'ampia terrazza sul tetto, offrendo ulteriore spazio abitabile all'aperto. Un'altra caratteristica pratica è il pozzo di proprietà, che integra l'approvvigionamento idrico. Sono disponibili quattro posti auto in garage e otto posti auto aggiuntivi per i veicoli. Questa generosa disponibilità di parcheggio rende l'immobile attraente per una più ampia gamma di inquilini. Inoltre, l'attuale base di inquilini è finanziariamente solida, con alcuni inquilini che detengono contratti di locazione a lungo termine, il che aumenta la sicurezza e la stabilità del reddito da locazione. L'immobile beneficia di un'eccellente infrastruttura e di una posizione centrale all'interno della città, offrendo ai residenti un rapido accesso a tutti i servizi essenziali. Questi fattori contribuiscono positivamente al tasso di occupazione e alla vivacità dell'immobile. Con il suo interessante ritorno sull'investimento, questo edificio a uso misto rappresenta un'opportunità interessante. La zona con una solida rendita e la posizione centrale offrono flussi di reddito stabili, interessanti sia per gli investitori a lungo termine che per i proprietari. Questo immobile offre un investimento stabile nel cuore di Burgoberbach, interessante sia per l'uso personale che come redditizia opportunità di locazione. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per toccare con mano le qualità e il potenziale di questo immobile. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e siamo disponibili in qualsiasi momento per ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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