

Großhabersdorf

## Spaziosa proprietà commerciale con diverse possibilità di utilizzo e ulteriore potenziale!

**Codice oggetto: 25208743**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 690 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.220 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

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

Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208743
Superficie netta	ca. 690 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	8 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Capannone/magazzino/fabbrica	Padiglione
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie linda	ca. 690 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035		
Fonte di alimentazione	Gas		

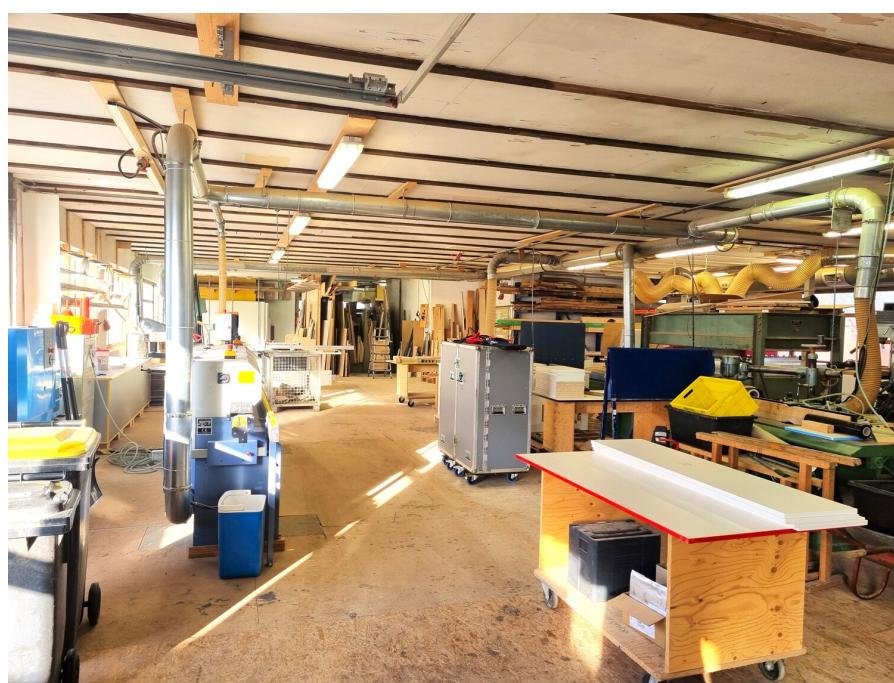
Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Una prima impressione

Benvenuti in un'opportunità interessante in una posizione ambita all'interno di una città affermata: questo immobile commerciale ben tenuto, grazie alle sue versatili opzioni di utilizzo, è particolarmente adatto a investitori privati e sviluppatori di progetti. Costruito nel 1970, l'immobile è in ottime condizioni generali. Situato su un imponente terreno di circa 2.220 m<sup>2</sup>, questo magazzino offre circa 690 m<sup>2</sup> di spazio commerciale versatile. L'edificio dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio di stoccaggio e di servizio per soddisfare le esigenze individuali di diverse aziende. Il magazzino presenta una disposizione chiara e ben organizzata: oltre ad ampie aree di produzione, stoccaggio e officina, è presente uno spazio ufficio separato di circa 240 m<sup>2</sup>. Questo spazio ufficio è stato dotato di una varietà di pavimenti, tra cui piastrelle, laminato e moquette, creando un'atmosfera lavorativa piacevole. I servizi igienici in loco garantiscono il comfort necessario sul posto di lavoro. Un altro vantaggio dell'immobile è l'ampio parcheggio in loco, che offre posti auto sufficienti per clienti, dipendenti e fornitori. Grazie alla sua posizione in una zona a uso misto, l'immobile offre un'ampia gamma di potenziali utilizzi per i futuri inquilini, dalle attività commerciali e industriali ai fornitori di servizi, motivo per cui è attualmente locato e si presenta quindi anche come un'interessante opportunità di investimento. Ulteriori caratteristiche includono la sua struttura robusta e l'impianto di riscaldamento centralizzato esistente, che riscalda in modo affidabile l'intero edificio durante i mesi più freddi. Gli ambienti luminosi, le condizioni ben tenute e le caratteristiche funzionali consentono l'occupazione e l'utilizzo immediato dell'immobile. La solidità strutturale dell'edificio è garantita, non da ultimo, da una manutenzione regolare. L'immobile si trova in una posizione ambita con ottimi collegamenti con le vie di trasporto regionali. La zona circostante offre un ambiente vivace per attività commerciali di successo e vanta un piacevole mix di immobili residenziali e commerciali.

Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## Ulteriori informazioni

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 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: 25208743 - 90613 Großhabersdorf

## 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)