

Mitteleschenbach

## Ampia proprietà residenziale e commerciale con diverse possibilità di utilizzo!

**Codice oggetto: 25208799**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 633,29 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.531 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

- 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: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25208799</b>
Superficie netta	<b>ca. 633,29 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>14</b>
Camere da letto	<b>10</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1995</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x Carport, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
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. 618 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

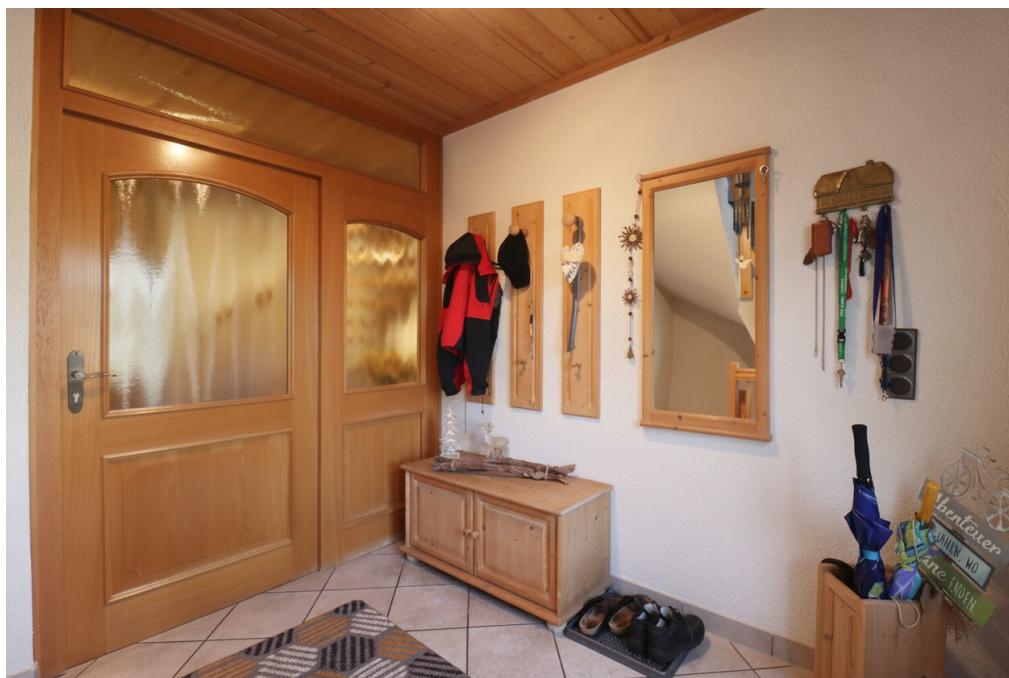
Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



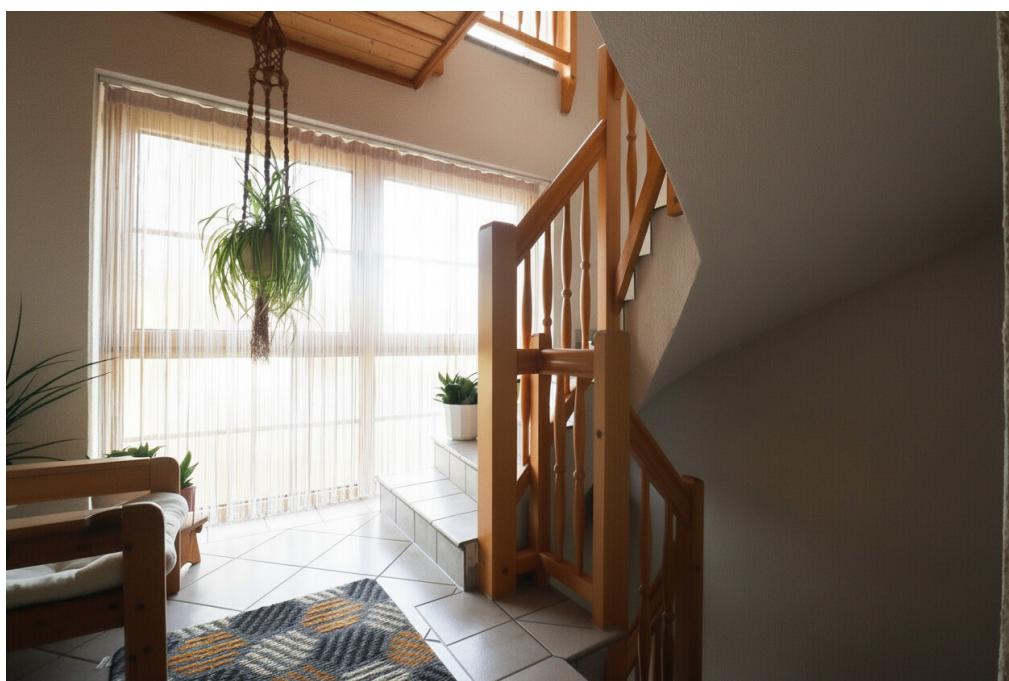
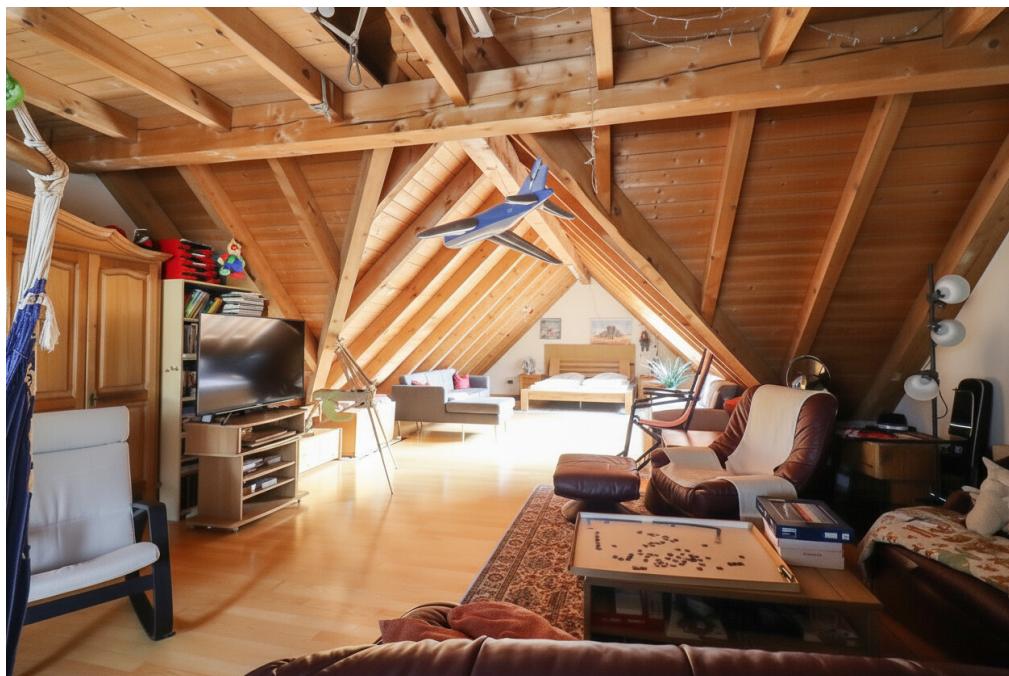
Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



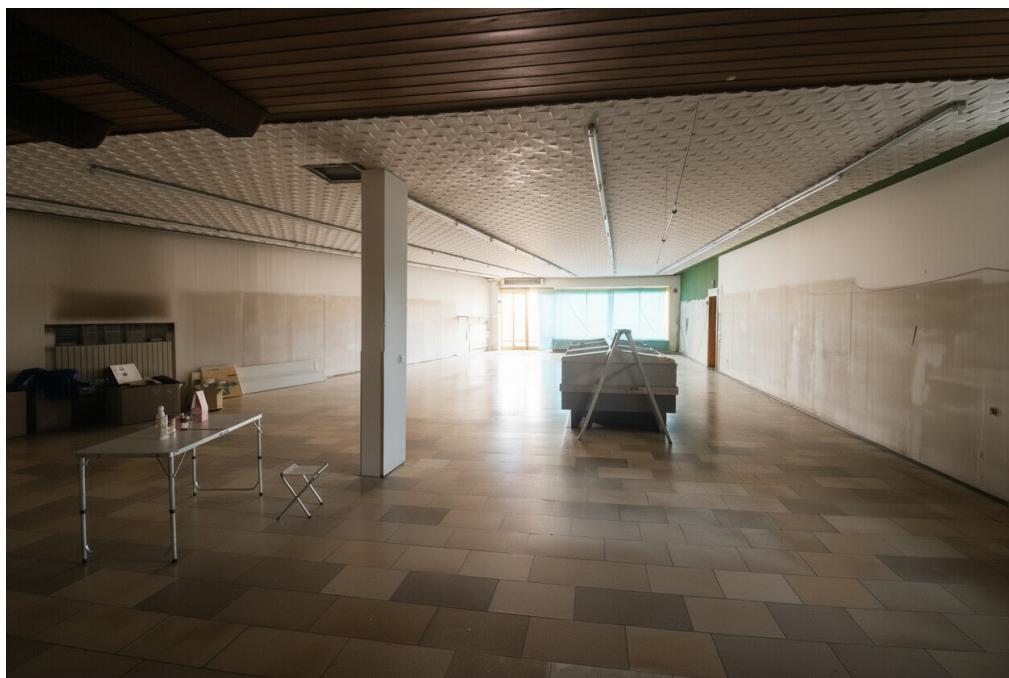
Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà



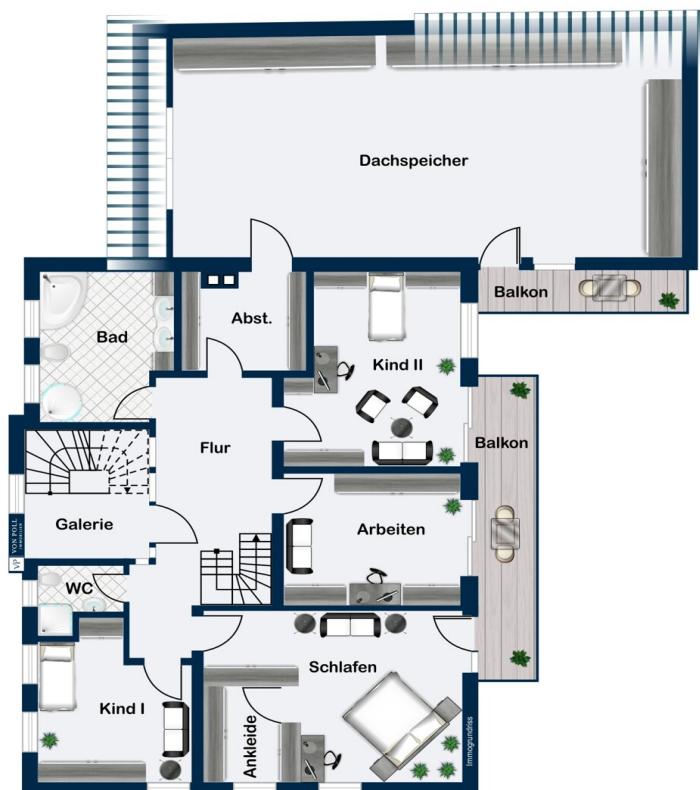
Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## La proprietà

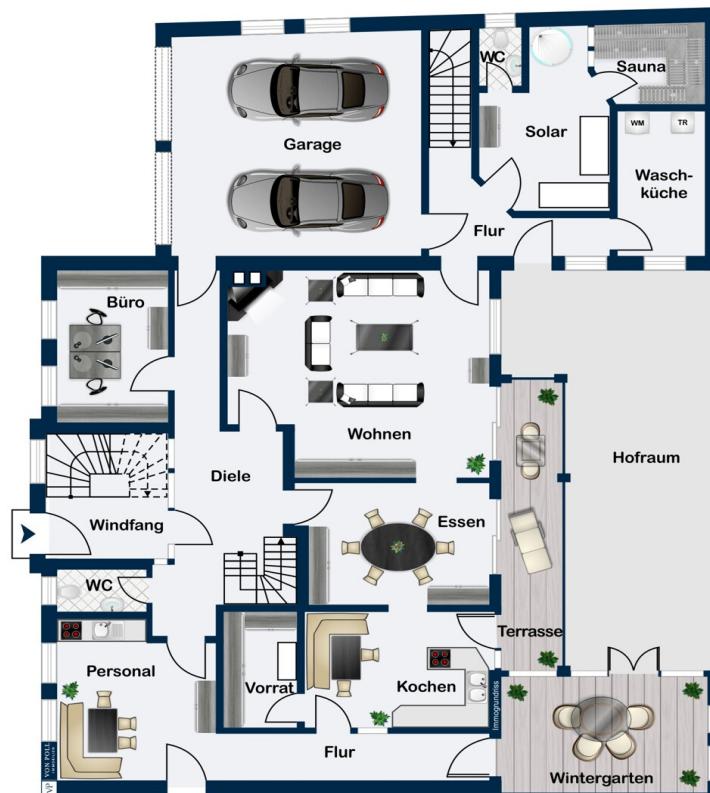


Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach

## Planimetrie



Obergeschoß



Erdgeschoss



Kellergeschoß

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: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## Una prima impressione

Questo edificio polifunzionale ben tenuto, costruito nel 1995, si presenta come una proprietà versatile nel cuore di una città centrale. Con un'ampia superficie abitabile di circa 633,29 m<sup>2</sup>, l'immobile offre diverse possibilità di vita e lavoro sotto lo stesso tetto, comprendendo tre unità residenziali separate e un'ampia area commerciale. La superficie del terreno di circa 1.531 m<sup>2</sup> e un'ulteriore superficie utile di circa 618,34 m<sup>2</sup> offrono ulteriore spazio per le esigenze individuali. La disposizione vanta un totale di 14 locali, di cui 10 camere da letto, consentendo un utilizzo flessibile da parte di famiglie numerose o per ospitare dipendenti. Quattro bagni ben arredati garantiscono comfort e una vita quotidiana fluida. Un involucro rifinito nella soffitta dell'edificio residenziale offre spazio per realizzare i propri progetti o per ulteriori sviluppi. L'immobile è suddiviso in tre unità residenziali indipendenti e un'ampia area commerciale, precedentemente utilizzata come panificio. Sopra questo ex spazio commerciale si trova attualmente un appartamento separato per il personale, ideale per ospitare dipendenti o come stanza degli ospiti per la famiglia. Questa unità necessita di ristrutturazione. L'area benessere della casa dispone di sauna e ampia doccia, invitando al relax. Un accogliente camino nella zona giorno offre ore piacevoli, mentre la luminosa veranda e il giardino recintato offrono un passaggio armonioso tra interno ed esterno. Anche il parcheggio è comodamente organizzato: oltre a un ampio garage doppio, sono disponibili fino a quattro posti auto coperti. Due impianti di riscaldamento centralizzato a gasolio separati garantiscono un calore efficiente e affidabile sia per la zona residenziale che per quella commerciale. L'immobile vanta uno standard di finiture solido e ben tenuto e l'intero edificio è caratterizzato da ottime condizioni generali. La sua posizione centrale all'interno del villaggio garantisce un facile accesso a tutti i servizi essenziali e ai collegamenti di trasporto. La versatile struttura d'uso offre un enorme potenziale di sviluppo, sia per l'espansione di attività commerciali, la creazione di un ambiente abitativo multigenerazionale o la combinazione di lavoro e vita privata in un unico luogo. Scoprite di persona i numerosi punti di forza e le possibilità che questa proprietà eccezionalmente versatile offre. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita. Attendiamo con ansia la vostra richiesta e l'opportunità di visitare insieme la proprietà.

**Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## Tutto sulla posizione

Mitteleschenbach 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.

**Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25208799 - 91734 Mitteleschenbach**

## 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)