

**Hahnbach / Ursulapoppenricht**

# **Wohnen und Arbeiten - Gewerbehalle mit Wohnhaus im ruhigen Gewerbegebiet**

***Codice oggetto: 26269016***



**PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.647 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

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

**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## A colpo d'occhio

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Codice oggetto      | 26269016 |
| Anno di costruzione | 2000     |

|                              |                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto            | 590.000 EUR                                                                           |
| Capannone/magazzino/fabbrica | Padiglione                                                                            |
| Compenso di mediazione       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Superficie commerciale       | ca. 597 m <sup>2</sup>                                                                |
| Stato dell'immobile          | Curato                                                                                |
| Tipologia costruttiva        | massiccio                                                                             |
| Superficie commerciale       | ca. 450 m <sup>2</sup>                                                                |

**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## Dati energetici

|                                            |                                         |                                                             |                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                              | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica                                | Attestato Prestazione<br>Energetica |
| Certificazione<br>energetica valido fino a | 19.07.2036                              | Consumo energetico                                          | 36.10 kWh/m²a                       |
|                                            |                                         | Classe di efficienza<br>energetica                          | A                                   |
|                                            |                                         | Anno di costruzione<br>secondo il certificato<br>energetico | 2000                                |

**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## La proprietà



Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

## La proprietà



**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## La proprietà



Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

## La proprietà



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.



Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



### Immobilienbewertung – *exklusiv und* professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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



Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## Una prima impressione

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.647 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein gepflegter Hallen-, Lager- und Produktionsstandort mit hellem Wohnbereich auf 2 Ebenen, der die Sachlichkeit eines modernen Gewerbebaus mit einer auffallend ruhigen, grünen Außenwirkung verbindet. Die im Jahr 2000 fertiggestellte Industriehalle steht klar und robust auf dem Areal, mit großzügigen gepflasterten Flächen für Anlieferung, Rangieren und Arbeiten im Freien. Dazwischen setzen Grünflächen und ein gewachsener Obstbaumbestand einen fast ländlichen Akzent, der dem gesamten Anwesen eine angenehme Selbstverständlichkeit gibt.

Die Halle ist als Stahlkonstruktion ausgeführt, mit Gasbetonwandplatten und einem Trapezblechdach mit Sandwichelementen. Der Boden besteht aus einer belastbaren Stahlbeton-Bodenplatte, geschaffen für den täglichen Betrieb, für Material, Maschinen und Bewegung. Zwei große Sektionaltore öffnen die Halle zur Außenfläche hin und geben dem Gebäude den praktischen, direkten Rhythmus, den ein funktionierender Produktions- oder Lagerstandort braucht. Profilitverglasungen in doppelschaliger Ausführung sowie Kunststoff-Fenster mit zweifacher Isolierverglasung im Wohnbereich bringen Helligkeit in die entsprechenden Bereiche und unterstreichen den gepflegten technischen Charakter der Halle und des Wohntraktes.

Bemerkenswert ist die energetische Ausstattung. Eine neuwertige Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt das Gebäude als Zentralheizung und Warmluftheizung. Ergänzt wird sie durch eine PV-Anlage mit Speicher auf dem Werkstattdach, ausgelegt mit 30 kW. Damit erhält der Standort eine zeitgemäße technische Basis, die im laufenden Betrieb spürbar ankommt. Im gewerblichen Bereich dominieren widerstandsfähige Betonflächen, die auf Belastbarkeit und klare Abläufe ausgelegt sind.

Der integrierte Wohnbereich bringt eine wohltuende Wärme in das Ensemble. Im Erdgeschoss sorgt Fußbodenheizung für gleichmäßige Behaglichkeit, im Obergeschoss übernehmen Heizkörper die Wärmeversorgung. Fliesen- und Parkettböden geben den Wohnräumen eine gepflegte, wohnliche Note. Ein Duschbad im Erdgeschoss und ein Wannenbad im Obergeschoss ergänzen den privaten Teil des Gebäudes und machen ihn zu einem angenehm eigenständigen Bereich innerhalb des Gesamtstandorts.

So entsteht ein Anwesen, das nicht laut auftreten muss. Es überzeugt durch Substanz, gepflegten Zustand und eine Ausstattung, die den Alltag trägt: robuste Halle, gut nutzbare Außenflächen, moderne Energiekomponenten und ein Wohnbereich, der dem gewerblichen Charakter eine persönliche Ebene hinzufügt. Ein Standort mit klarer Haltung, viel Fläche und einer ruhigen Präsenz.

**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## Dettagli dei servizi

- Produktionshalle als Stahlkonstruktion mit Gasbetonwandplatten. Dach als Trapezblechdach mit Sandwichelementen, Boden als belastbare Stahlbeton-Bodenplatte - 2 große Sektionaltore, Näheres vor Ort
- neuwertige Luft-Wasser-Wärmepumpe als Zentralheizung und Warmluftheizung, im Wohnbereich EG-Fußbodenheizung, OG mit Heizkörpern
- PV-Anlage (30KV auf Werkstattdach) mit Speicher
- Fenster als Profilitverglasung doppelschalig und Kunststoff-Fenster mit 2-facher Isolierverglasung im Wohnbereich
- Böden als Betonboden und Fliesen- und Parkettböden im Wohnbereich
- Wohnbereich mit Duschbad im EG und Wannenbad im OG
- großzügige Außenanlage mit Grünflächen - Obstbaumbestand und gepflasterten Flächen
- uvm. auf Anfrage und vor Ort

**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## Tutto sulla posizione

Hahnbach besticht als idyllische, ländlich geprägte Gemeinde mit rund 5.000 Einwohnern durch seine ruhige und naturnahe Lebensqualität. Die überschaubare Bevölkerungsdichte und die dezentrale Siedlungsstruktur schaffen ein harmonisches Wohnumfeld, das zugleich durch eine solide regionale Anbindung an den Landkreis Amberg-Weizsach und die nahegelegene Stadt Amberg überzeugt. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit macht Hahnbach zu einem attraktiven Standort für Menschen, die ein ausgewogenes Verhältnis von Beschaulichkeit und Infrastruktur schätzen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine angenehme Infrastruktur, die besonders für internationale Bewohner von Bedeutung ist. So ist der Busbahnhof Ursulapoppenricht, Gewerbegebiet Am Fischweg, in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleistet eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen. Für den täglichen Bedarf steht der Edeka-Supermarkt in rund 42 Minuten fußläufiger Entfernung zur Verfügung, was die Versorgung mit hochwertigen Lebensmitteln sicherstellt. Diese Annehmlichkeiten ergänzen das ruhige Wohnambiente ideal und ermöglichen eine komfortable Integration in die lokale Gemeinschaft.

Für internationale Familien und Berufstätige, die Wert auf eine gelungene Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit legen, bietet Hahnbach eine besonders attraktive Lebensqualität. Die Nähe zu regionalen Zentren, gepaart mit einer entspannten Atmosphäre, schafft optimale Voraussetzungen für ein harmonisches Zuhause in Deutschland. So wird Hahnbach zu einem begehrten Rückzugsort für Menschen mit globaler Perspektive, die hier eine sichere und angenehme Lebensbasis finden.

**Codice oggetto: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## 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: 26269016 - 92256 Hahnbach / Ursulapoppenricht**

## Partner di contatto

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

**Matthias Bräunlein**

---

**Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf**

**Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0**

**E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)**

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

---

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