

Ansbach

# Ihre neue Bürofläche in zentraler Lage Ansbachs!

*Número da propriedade: 25208698*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 900 EUR • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208698
Quartos	3
Ano de construção	1850

Preço do aluguel	900 EUR
Custos adicionais	300 EUR
Escritório / Prática profissional	Escritório
Comissão para arrendatários	Mieterprovision beträgt das 3,57 der vereinbarten Monatsmiete
Área total	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 140 m <sup>2</sup>
Área arrendáve	ca. 140 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## Uma primeira impressão

Die hier angebotene, zentral gelegene Gewerbeimmobilie mit ca. 140 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses und ist vielseitig nutzbar. Die zwei großen Schaufenster bieten Ihnen optimale Möglichkeiten, um auf sich aufmerksam zu machen und Ihr Unternehmen zu präsentieren.

Eine sofortige Nutzung als Büroräume ist jederzeit möglich. Ebenso ist die Einrichtung eines Cafés o. ä. durchaus vorstellbar. Alternativ würden sich auch weitere Nutzungsvarianten anbieten, wie z. B. Friseur, Schulungsräume, Atelier oder Agenturbüro für beratende Dienstleister. Weiterhin ist die Gewerbeeinheit auch gut für Kurse wie z. B. Yoga, EMS geeignet, oder aber für Ernährungsberater, die für die regelmäßigen Treffen mit Ihren Kunden Meetingräume benötigen.

Die Immobilie verfügt über einen großzügigen Verkaufsraum, welcher auch als Großraumbüro genutzt werden kann. Angrenzend befindet sich die Küche der Einheit. Hier kann eine neue Teeküche und ein Aufenthaltsraum für Mitarbeiter eingerichtet werden. Der helle Wintergarten mit Glasdach eignet sich ideal als Wartebereich für Ihre Kunden.

Im hinteren Bereich der Immobilie befinden sich selbstverständlich getrennte Sanitäreinrichtungen. Zudem liegt hier auch der geräumige Besprechungsraum, der auch als zusätzliches Büro genutzt werden kann. Abgerundet wird das Angebot durch den Abstellraum und die weitere Lagerfläche im direkt begehbaren Keller.

Die gesamte Einheit ist mit pflegeleichtem Bodenbelag ausgelegt. Natürlich kann je nach Wunsch ein anderer Bodenbelag verlegt werden.

Sowohl für Laufkundschaft, als auch für einen festen Kundenstamm ist das Geschäft gut zu erreichen, denn es befindet sich direkt in der Altstadt von Ansbach.

Die Räumlichkeiten sind ab sofort verfügbar. Die Umsatzsteueroptimierung ist erwünscht.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Gewerbefläche bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort - Wir freuen uns auf Sie.

Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Zentrale Lage
- 140 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Repräsentatives Anwesen
- EG eines Wohn- und Geschäftshauses
- Verkaufsraum mit zwei Schaufenstern
- Küche mit Küchenanschlüsse
- Sanitäreinrichtungen
- Zusätzliches Büro/Besprechungsraum
- Abstellraum
- Pflegeleichter und zeitloser Bodenbelag
- Direkt begehbarer Keller als Lagermöglichkeit
- Öffentliche Parkplätz direkt in der Straße

**Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach**

## Tudo sobre a localização

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebevolle Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25208698 - 91522 Ansbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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