Ansbach – Ansbach

Sanierungsbedürftiges Gewerbeanwesen in zentraler Lage

Objektnummer: TP631

KAUFPREIS: 190.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 190 m²

Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	TP631
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1945

Kaufpreis	190.000 EUR
Hallen/Lager/Produktion	Lagerflächen
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 498 m²
Zustand der Immobilie	baufällig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis gültig bis	14.07.2024

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	131.20 kWh/m²a

Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

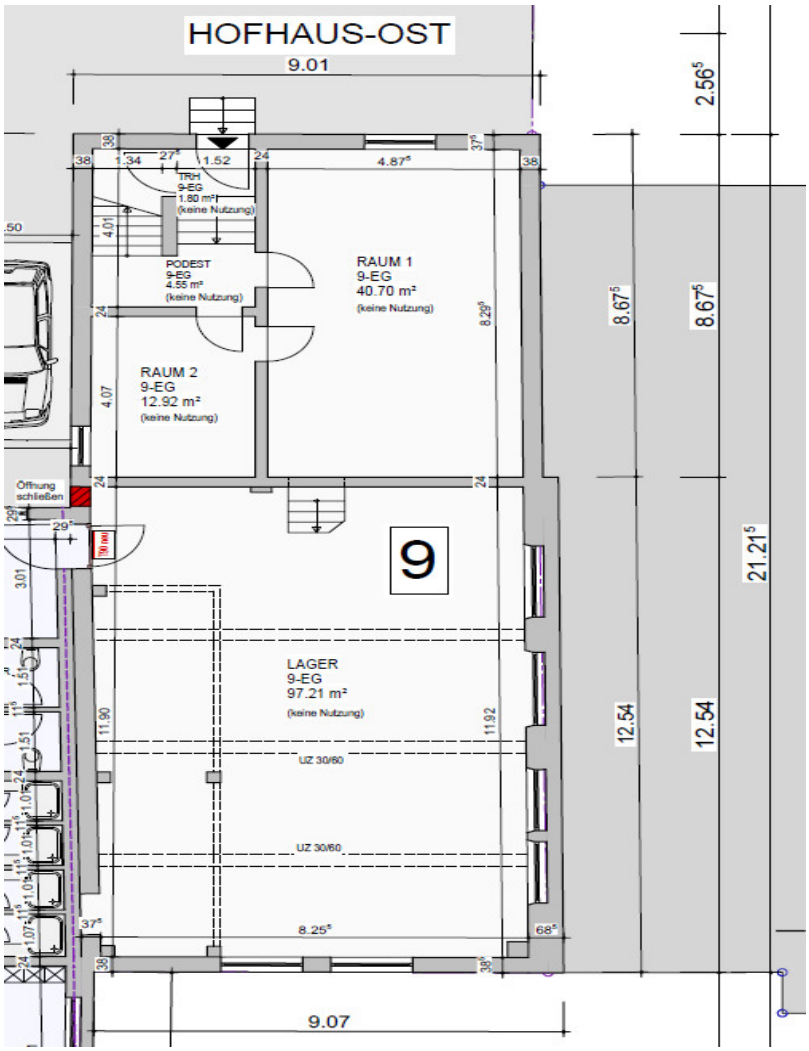
Die Immobilie

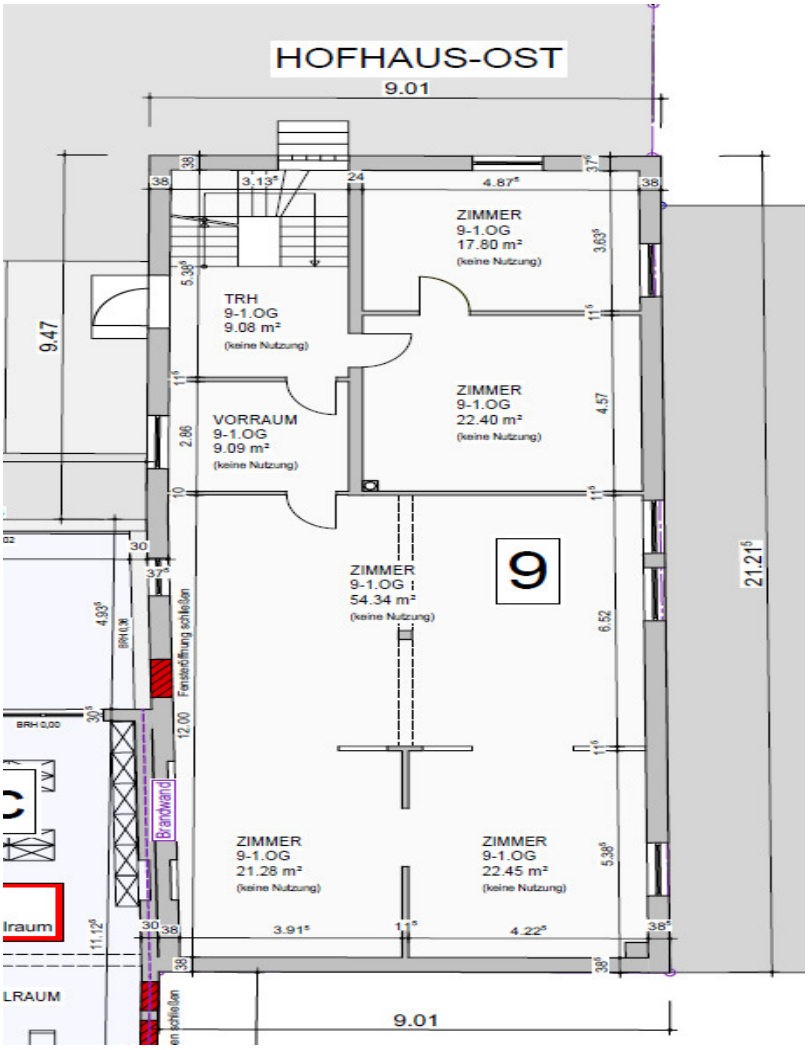
Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

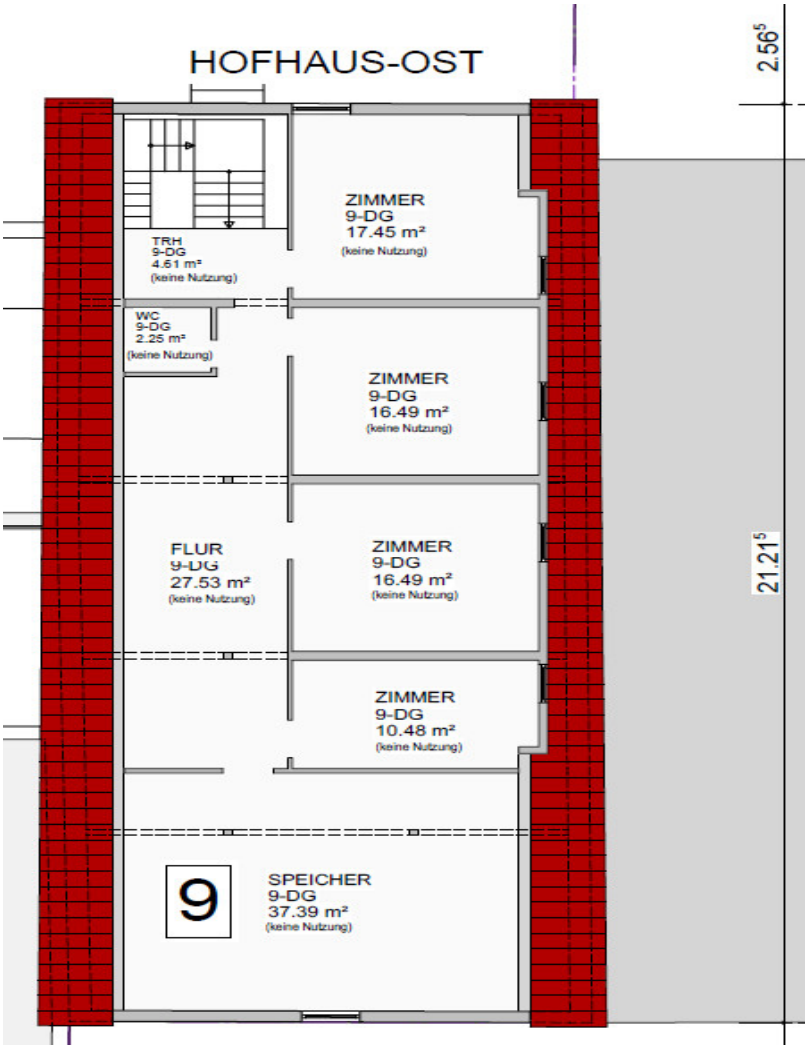
Die Immobilie

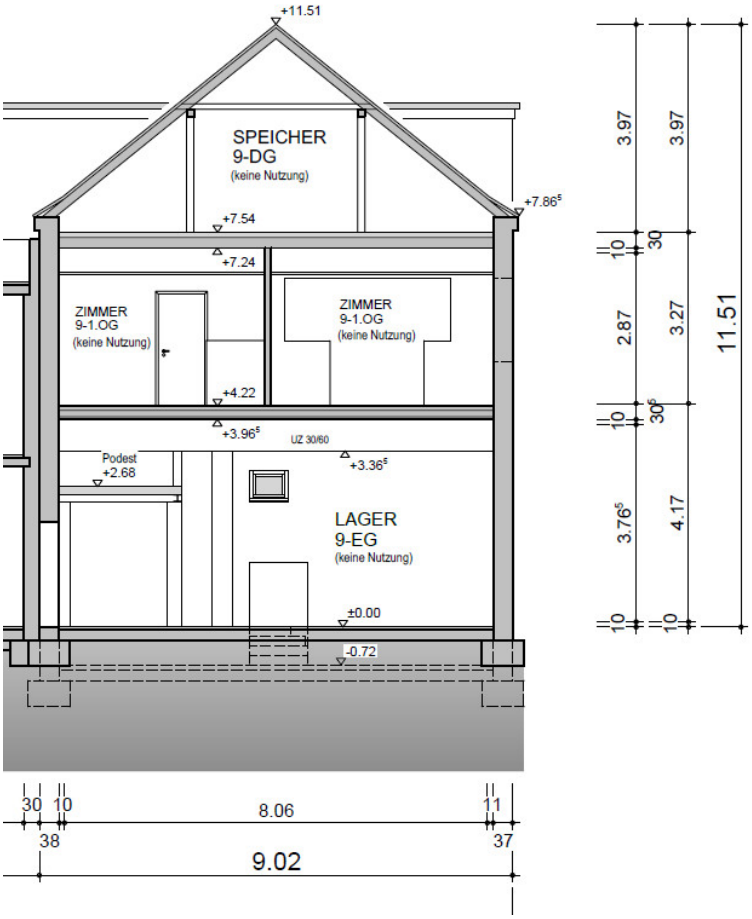
Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

Grundrisse




HOFHAUS-OST
9.01
9.47
21.21
ZIMMER
9-1.OG
17.80 m²
(keine Nutzung)
TRH
9-1.OG
9.08 m²
(keine Nutzung)
VORRAUM
9-1.OG
9.09 m²
(keine Nutzung)
ZIMMER
9-1.OG
22.40 m²
(keine Nutzung)
ZIMMER
9-1.OG
54.34 m²
(keine Nutzung)
9
ZIMMER
9-1.OG
21.28 m²
(keine Nutzung)
ZIMMER
9-1.OG
22.45 m²
(keine Nutzung)
Brandwand
Fensteröffnung schließen
BRH 0,00
3.13
4.87
3.91
4.22
9.01


HOFHAUS-OST
2.56⁵
21.21⁵
ZIMMER
9-DG
17.45 m²
(keine Nutzung)
TRH
9-DG
4.61 m²
(keine Nutzung)
WC
9-DG
2.25 m²
(keine Nutzung)
ZIMMER
9-DG
16.49 m²
(keine Nutzung)
FLUR
9-DG
27.53 m²
(keine Nutzung)
ZIMMER
9-DG
16.49 m²
(keine Nutzung)
ZIMMER
9-DG
10.48 m²
(keine Nutzung)
9
SPEICHER
9-DG
37.39 m²
(keine Nutzung)



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses sanierungsbedürftige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1945. Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet in ortskernnaher Lage. Der zentrale Standort gewährt eine ideale Lage für Ihre Unternehmensgründung. Das vollunterkellerte Anwesen verfügt über Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Zuletzt wurde die Immobilie zu Lagerzwecken genutzt. Die Nutzung des Gebäudes ist auch zu diesen Zwecken definiert. Derzeit ist die Immobilie leerstehend. Umfangreiche Sanierungen sind kurzfristig vor einer weiteren Nutzung anstehend. Folgende Sanierungen sind u.a. am Haus erforderlich: -Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung; ggf. zusätzlich Dachstuhl -Austausch der Fenster -Fassadensanierung -Erneuerung der Versorgungsleitungen -Einbau einer Heizungsanlage -Etc. Das Anwesen eignet sich ideal für einen handwerklich begabten Unternehmer, der sich den Traum vom eigenen Firmengebäude erfüllen möchte. Überzeugen Sie sich selbst vom Potential und der zentralen Lage. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

Ausstattung und Details

Die Immobilie befindet sich nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplan. Ein Entwurf der Stadt Ansbach wurde erstellt.
Weitere Details in der Aufzählung:
- Lage in einem Gewerbegebiet
- unmittelbare Bahnhofsnähe
- Gewerbeeinrichtungen in direkter Umgebung
- sanierungsbedürftiger Gesamtzustand

Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

Alles zum Standort

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 liebliche 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

Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 131.20 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1945. 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.

Objektnummer: TP631 - 91522 Ansbach – Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com