

Burgoberbach

# Wohn- und Geschäftshaus in gefragter Lage mit langfristig guter Rendite

Objektnummer: 25208689



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

KAUFPREIS: 839.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 439,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1.087 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

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

Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25208689                  |
| Wohnfläche   | ca. 439,94 m²             |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 15                        |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 5                         |
| Baujahr      | 1965                      |
| Stellplatz   | 8 x Freiplatz, 4 x Garage |

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Kaufpreis   | 839.000 EUR              |
| Bauweise    | Massiv                   |
| Nutzfläche  | ca. 150 m²               |
| Ausstattung | Terrasse,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             |
| Energieausweis gültig bis  | 22.04.2028     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 96.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Baujahr laut Energieausweis | 1965          |

Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



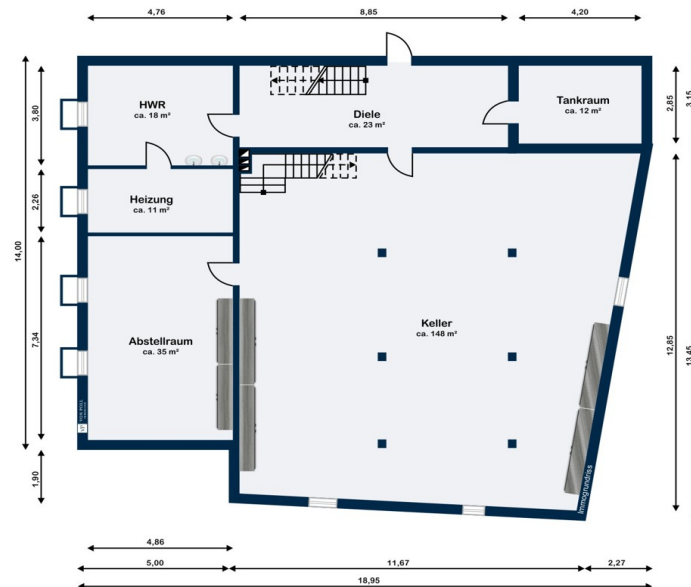
Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



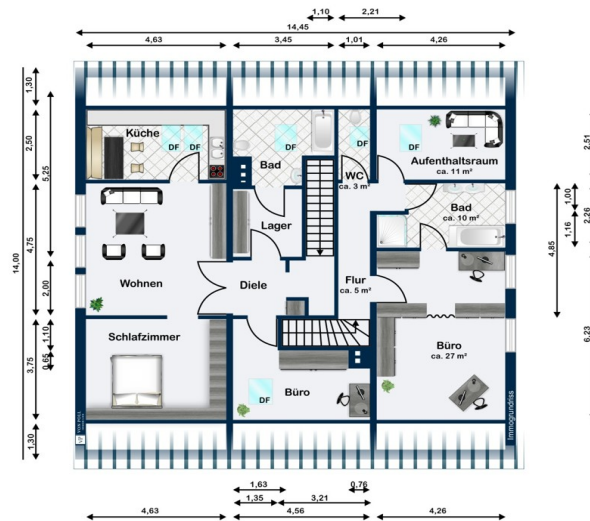
Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Grundrisse









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: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1965, das sowohl mit seiner Größe als auch mit seiner Lage im Zentrum von Burgoberbach überzeugt. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 440 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.087 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung und Vermietung. Das Gebäude umfasst 15 gut geschnittene Zimmer sowie 5 moderne Badezimmer, die sich über mehrere Etagen verteilen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, lichtdurchflutete Raumgestaltung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- oder Geschäftszwecke bietet. Die laufende Instandhaltung hat dieses Objekt in einem ordentlichen Zustand gehalten. Eine modernisierte Ölzentralheizung, die 2014 installiert wurde, sorgt für effiziente Wärme. Das Flachdach wurde ebenfalls in dieser Zeit modernisiert und bietet nun eine große Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum im Freien schafft. Ein weiterer praktischer Aspekt ist der eigene Brunnen auf dem Grundstück, der die Wasserversorgung unterstützt. Für Fahrzeuge stehen vier Garagenplätze sowie acht zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Diese großzügige Parkplatzsituation macht das Objekt auch für ein größeres Mieterklientel attraktiv. Hinzu kommt ein solventes Mieterklientel, das teilweise langjährige Mietverträge vorweisen kann, was die Sicherheit und Beständigkeit der Mieteinnahmen erhöht. Die Immobilie profitiert von einer exzellenten Infrastruktur und einer zentralen Lage in der Ortschaft, die den Bewohnern schnellen Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen bietet. Diese Faktoren tragen positiv zur Vermietbarkeit und Belebtheit des Objektes bei. Mit ihrer guten Rendite stellt dieses Wohn- und Geschäftshaus eine interessante Investition dar. Die solide vermietbare Fläche und die zentrale Lage bieten stabile Einnahmequellen, die sowohl für langfristige Investoren als auch für Eigennutzer attraktiv sind. Diese Immobilie bietet ein wertstabiles Angebot im Herzen von Burgoberbach, das sowohl zur Eigennutzung als auch als rentable Vermietungsmöglichkeit überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Qualitäten und Möglichkeiten dieses Angebots vor Ort zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Ausstattung und Details

Hier weitere Details im Überblick zusammengefasst:

- Ca. 440 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Ca. 1.087 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Vier Garagenplätze, sowie 8 Stellplätze
- Solventes Mieterklientel - teilweise lange Vertragslaufzeit
- Ideale Infrastruktur
- Lichtdurchflutete, großzügige Gestaltung
- Top Lage im Zentrum der Ortschaft
- Modernisierte Ölzentralheizung aus 2014
- Große Dachterrasse
- Gute Rendite - interessante Kapitalanlage

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser renditestarken Kapitalanlage in top Lage Burgoberbachs. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität des Angebots vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach**

## Alles zum Standort

Die rund 3.500 Einwohner zählende Gemeinde Burgoberbach liegt ca. 9 km südlich von Ansbach. Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 13 und zur Autobahn A6 verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Sie finden in Burgoberbach sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B: Bäcker, Metzger, Lebensmittel-Discounter sowie verschiedene Gaststätten, Restaurants und eine Tankstelle. Die hausärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis am Ort gegeben, ebenso ist ein Zahnarzt ansässig, eine Apotheke und zwei Physiopraxen. Außerdem sind in Burgoberbach zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Das Fränkische Seenland ist mit dem Auto innerhalb einer halben Stunde gut zu erreichen. Die Ausläufer des Seenlandes sogar noch schneller. Vereine und Institutionen bieten außerdem ein attraktives Freizeitprogramm. Die nur 10 Fahrminuten entfernte Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 184.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 35 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Verschiedene Theaterbühnen, Museum, Ausstellungen und historische Bauwerke bieten ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot. Dies alles mit dem landschaftlich reizvollen Umland, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten schaffen im Ansbacher Landkreis eine attraktive Lebensqualität.

Objektnummer: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 96.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25208689 - 91595 Burgoberbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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